

**Gesetz
über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes**

Der Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Das Raumplanungsgesetz, LGBI.Nr. 15/1973, in der Fassung LGBI.Nr. 31/1985, Nr. 9/1988, Nr. 61/1988 und Nr. 27/1993, wird wie folgt geändert:

1. Im § 1 hat der Abs. 2 zu entfallen. Der bisherige Abs. 3 ist als Abs. 2 zu bezeichnen.
2. Die §§ 2 und 3 haben zu lauten:

„§ 2

Raumplanungsziele

(1) Die Raumplanung hat eine dem allgemeinen Besten dienende Gesamtgestaltung des Landesgebietes anzustreben.

(2) Ziele der Raumplanung sind

- a) die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen und Arbeiten,
- b) die Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft,
- c) der bestmögliche Ausgleich der sonstigen Anforderungen an das Gebiet.

(3) Bei der Planung sind insbesondere folgende weitere Ziele zu beachten:

- a) Mit Grund und Boden ist haushälterisch umzugehen.
- b) Die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung sind möglichst lange offenzuhalten.
- c) Die natürlichen und naturnahen Landschaftsteile sowie die Trinkwasserreserven sollen erhalten bleiben.

- d) Die für die Land- und Forstwirtschaft besonders geeigneten Flächen dürfen für andere Zwecke nur verwendet werden, wenn dafür ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.
- e) Die äußeren Siedlungsränder sollen nicht weiter ausgedehnt werden.
- f) Gebiete und Flächen für Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Einkauf und sonstige Nutzungen sind einander so zuzuordnen, daß Belästigungen möglichst vermieden werden.
- g) Räumlichen Strukturen, die zu unnötigem motorisierten Individualverkehr führen, ist entgegenzuwirken.
- h) Für Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind geeignete Standorte festzulegen.

§ 3

Interessenabwägung

Bei der Raumplanung sind alle berührten Interessen unter Berücksichtigung der im § 2 angeführten Ziele so gegeneinander abzuwägen, daß sie dem Gesamtwohl der Bevölkerung am besten entspricht. Die Planung ist unter möglichster Schonung des Privateigentums durchzuführen.“

- 3. Der § 4 hat zu entfallen.
- 4. Im § 5 Abs. 2 lit. d hat es statt „Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Vorarlberg“ zu lauten „Wirtschaftskammer Vorarlberg“ und statt „Ingenieurkammer für Tirol und Vorarlberg“ zu lauten „Architekten- und Ingenieurkonsulentenkammer für Tirol und Vorarlberg“.
- 5. Im § 6 hat die Überschrift zu lauten:

„§ 6

Grundlagenerhebung“

- 6. Im § 6 hat der Abs. 1 zu lauten:
„(1) Das Land hat die Grundlagen für die überörtliche Raumplanung zu erheben sowie alle für die Raumplanung bedeutsamen Unterlagen zu sammeln und auf dem neuesten Stand zu halten. Die Gemeinden sind über das Vorliegen von wichtigen Unterlagen in Kenntnis zu setzen.“

7. Im § 7 hat der Abs. 1 zu lauten:

„(1) Die Landesregierung hat durch Verordnung Landesraumpläne zu erlassen, wenn im überörtlichen Interesse Regelungen zur Erreichung der Raumplanungsziele des § 2 erforderlich sind. Landesraumpläne haben - in Abstimmung mit anderen Planungen des Landes - die angestrebten Raumplanungsziele im einzelnen festzulegen und jene Maßnahmen vorzusehen, die zur Erreichung dieser Ziele im überörtlichen Interesse erforderlich sind. In der Verordnung ist erforderlichenfalls festzulegen, wie die im Landesraumplan ausgewiesenen Grundstücke im Flächenwidmungsplan zu widmen sind.“

8. Im § 7 hat der Abs. 4 zu lauten:

„(4) Bei der Erstellung des Landesraumplanes ist auf Planungen des Bundes, der Gemeinden, anderer Länder und des benachbarten Auslandes Bedacht zu nehmen.“

9. Im § 7 Abs. 6 hat der zweite Satz zu lauten:

„Während der Auflagefrist kann jeder, der in Vorarlberg seinen Hauptwohnsitz hat, zum Entwurf schriftlich Änderungsvorschläge erstatten.“

10. Im § 8 hat die Überschrift zu lauten:

„Wirkung, Ausnahmegewilligung“

11. Im § 8 haben die Abs. 2 und 3 zu lauten:

„(2) Die Landesregierung kann für bestimmte Vorhaben Ausnahmen von Landesraumplänen bewilligen, wenn die mit dem Landesraumplan angestrebten Raumplanungsziele nicht wesentlich beeinträchtigt werden oder andere öffentliche Interessen überwiegen. Die Bewilligung kann erforderlichenfalls befristet und unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. § 7 Abs. 5 erster Satz gilt sinngemäß.

(3) Entgegen den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 erlassene Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht.“

12. Im § 8 ist der bisherige Abs. 3 als Abs. 4 zu bezeichnen.

13. Im § 9 hat der Abs. 2 zu lauten:

„(2) Die Bestimmungen des § 7 Abs. 5 und 6 gelten sinngemäß. Eine Planaufgabe ist jedoch nicht erforderlich, wenn die von der Änderung betroffenen Gemeinden, sonstigen öffentlichen Stellen und Regionalplanungsgemeinschaften sowie die Eigentümer der Grundstücke, auf die sich die Änderung des Landesraumplanes bezieht

und der benachbarten Grundstücke vor der Beschlußfassung nachweislich darüber in Kenntnis gesetzt werden und ihnen eine angemessene Frist zur Stellungnahme eingeräumt wird. Diesfalls ist das Zustellgesetz anzuwenden.“

14. Im § 10 Abs. 3 zweiter Satz hat es statt „drei Jahre“ zu lauten „zwei Jahre“.

15. Im III. Hauptstück hat der 1. Abschnitt zu lauten:

„1. Abschnitt

Räumliches Entwicklungskonzept

§ 11a

(1) Die Gemeindevertretung soll als Grundlage für die Flächenwidmungs- und die Bebauungsplanung ein räumliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde erstellen. Dieses soll insbesondere grundsätzliche Aussagen enthalten über

- a) die wesentlichen örtlichen Vorzüge, deren Erhaltung und mögliche Verbesserung,
- b) die Aufgaben in der Region und die übergemeindliche Zusammenarbeit,
- c) die angestrebte Wirtschaftsstruktur,
- d) die zu sichernden Freiräume für die Landwirtschaft, die Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für die Naherholung,
- e) die angestrebte Siedlungsgestaltung und Entwicklung und Gliederung der Bauflächen sowie die zeitliche Abfolge der Bebauung unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Erfordernisse,
- f) die Verkehrsabwicklung und die Ausgestaltung des Verkehrswegenetzes,
- g) die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen.

(2) Im räumlichen Entwicklungskonzept ist auf Planungen des Bundes und des Landes Bedacht zu nehmen.

(3) Bei der Erstellung des räumlichen Entwicklungskonzeptes hat die Gemeinde die Mitwirkung der Bevölkerung in angemessener Weise zu gewährleisten. Das Entwicklungskonzept ist mit den entsprechenden Planungen der Nachbargemeinden abzustimmen. Zu diesem Zweck sind die Nachbargemeinden sowie die Regionalplanungsgemeinschaften zu hören.

(4) Die Landesregierung hat die Gemeinde bei Inangriffnahme des räumlichen Entwicklungskonzeptes über die aus Sicht des Landes maßgebenden Planungen zu informieren und bei dessen Erstellung zu beraten. Sie ist vor der Beschlußfassung über das räumliche Entwicklungskonzept zu hören.“

16. Im III. Hauptstück ist der bisherige 1. Abschnitt als 2. Abschnitt zu bezeichnen.
17. Im § 12 haben die Abs. 3 bis 5 zu lauten:
- „(3) Bei der Erstellung des Flächenwidmungsplanes ist auf Planungen des Bundes und des Landes Bedacht zu nehmen. Der Flächenwidmungsplan darf einem Landesraumplan nicht widersprechen.
- (4) Im Flächenwidmungsplan ist auf Planungen und für die Raumplanung bedeutsame Verhältnisse einer anderen Gemeinde, die durch den Flächenwidmungsplan berührt werden, Bedacht zu nehmen.
- (5) Im Flächenwidmungsplan sind, soweit nicht besondere Widmungen festgelegt werden, die für die Raumplanung bedeutsamen Gegebenheiten, wie Waldflächen, öffentliche Gewässer, bestehende und geplante Landes- und Bundesstraßen, Eisenbahnen, Flugplätze, bedeutende Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie besonders geschützte Gebiete ersichtlich zu machen.“
18. Der § 14 hat zu lauten:

„§ 14

Einteilung der Bauflächen

- (1) Als Bauflächen sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit gesondert festzulegen: Kerngebiete, Wohngebiete, Mischgebiete und Betriebsgebiete.
- (2) Kerngebiete sind Gebiete, die vornehmlich für Gebäude für Dienstleistungen und Verwaltung, Wohnungen, Bildungs- sowie für sonstige kulturelle und soziale Einrichtungen bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen sind zulässig, wenn der Charakter als Kerngebiet nicht gestört wird.
- (3) Wohngebiete sind Gebiete, die für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Bauwerke und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird.
- (4) Mischgebiete sind Gebiete, in denen Wohngebäude und sonstige Gebäude und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten können Zonen festgelegt werden, in denen Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke errichtet werden dürfen.
- (5) Betriebsgebiete Kategorie I sind Gebiete, die für Betriebsanlagen bestimmt sind, die keine wesentlichen Störungen für die Umgebung des Betriebsgebietes verursachen. Im Betriebsgebiet Kategorie I ist die Errichtung von Wohnungen für die in Betrieben des betreffenden Gebietes Beschäftigten sowie von Gebäuden und Anlagen

zulässig, die der Versorgung und den sozialen Bedürfnissen der in solchen Gebieten arbeitenden Bevölkerung dienen.

(6) Betriebsgebiete Kategorie II sind Gebiete, die vornehmlich für Betriebsanlagen, die im Betriebsgebiet Kategorie I nicht errichtet werden dürfen, bestimmt sind. In Betriebsgebieten Kategorie II dürfen nicht errichtet werden

- a) Wohnungen, ausgenommen betriebsnotwendige Wohnungen für das Aufsichts- und Wartungspersonal, wenn diese in den Betrieb integriert sind,
- b) Gebäude und Anlagen für Sport- und Freizeitzwecke.

(7) Betriebsgebiete können nach der zulässigen Art der Betriebe und dem zulässigen Maß der Störwirkungen in Zonen unterteilt werden, soweit die für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnisse dies erfordern.

(8) Ob ein Gebäude oder eine Anlage mit einer Widmung nach den Abs. 2 bis 7 vereinbar ist, ist nicht nur nach der Art des Gebäudes oder der Anlage, sondern auch nach den Maßnahmen zur Verhinderung störender Auswirkungen, deren Durchführung technisch und rechtlich möglich ist und erwartet werden kann, zu beurteilen.“

19. Nach dem § 14 sind folgende §§ 14a und 14b einzufügen:

„§ 14a

Einkaufszentren

(1) In Bauflächen können besondere Flächen für Einkaufszentren festgelegt werden, sofern eine solche Widmung nach einem Landesraumplan in der betreffenden Gemeinde für zulässig erklärt ist. Im Landesraumplan können nähere Festlegungen insbesondere darüber getroffen werden, in welchen Gebieten, bis zu welchem Höchstausmaß der zu widmenden Flächen und bis zu welchem Höchstausmaß der Gesamtverkaufsfläche die Widmung für Einkaufszentren zulässig ist. Soweit dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen erforderlich ist, kann die Widmung auch nur eingeschränkt für zulässig erklärt werden für Einkaufszentren für den Verkauf von

- a) Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel,
- b) Waren des nicht täglichen Bedarfs, die nach dem Kauf regelmäßig mit Kraftfahrzeugen abgeholt oder transportiert werden, wie Möbel, Baustoffe und -geräte, Gartenbedarf, Fahrzeuge und Maschinen,
- c) sonstigen Waren des nicht täglichen Bedarfs.

(2) Einkaufszentren sind Gebäude oder Gebäudeteile einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden sonstigen baulichen Anlagen, wie beispielsweise Verkaufszel-

te und Überdachungen, mit Verkaufsflächen von insgesamt mehr als 400 m², in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal und Walgau von insgesamt mehr als 600 m², die für den Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere von Lebensmitteln, bestimmt sind, oder mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 1.500 m². Mehrere solche Gebäude oder Gebäudeteile einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden sonstigen baulichen Anlagen gelten als ein Einkaufszentrum, wenn die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine funktionale Einheit bilden. Als Verkaufsflächen gelten alle Flächen, die für die Kunden bestimmt und zugänglich sind, ausgenommen Stiegen, Verbindungsgänge, Sanitärräume und Räumlichkeiten für das Gastgewerbe. Mehrere Betriebe in einem Gebäude oder Gebäudeteil gelten als Einkaufszentrum, sofern nicht nach Abs. 7 das Gegenteil nachgewiesen wird.

(3) Die Gemeinde hat im Flächenwidmungsplan das Höchstausmaß der zulässigen Gesamtverkaufsfläche eines zu errichtenden Einkaufszentrums festzusetzen. Sofern auf einer als Einkaufszentrum zu widmenden Fläche ein solches bereits besteht, sind die bestehenden Verkaufsflächen bei der Festsetzung des Höchstausmaßes der Gesamtverkaufsfläche zu berücksichtigen.

(4) Eine Baubewilligung für die Errichtung eines Einkaufszentrums darf nur erteilt werden, wenn eine entsprechende Widmung besteht und das im Flächenwidmungsplan festgelegte Höchstausmaß der zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird. Dasselbe gilt für die Umwidmung eines bisher anderweitig verwendeten Gebäudes in ein Einkaufszentrum, für die Erweiterung eines Einkaufszentrums, Änderung eines nach Abs. 1 nur eingeschränkt zulässigen Einkaufszentrums sowie für die Erweiterung eines Betriebes zu einem Einkaufszentrum.

(5) Unbeschadet der Abs. 3 und 4 sind Betriebserweiterungen um nicht mehr als die Hälfte ihrer am 1. Juni 1985 bestehenden oder ihrer zu einem späteren Zeitpunkt erstmals bewilligten Verkaufsfläche als Einkaufszentrum ohne Änderung des Landesraumplanes zulässig. Diese Ausnahme erfaßt nicht Erweiterungen von Verkaufsflächen um mehr als 1.500 m² und Erweiterungen von Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfes um mehr als 400 m², in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal und Walgau um mehr als 600 m².

(6) Betriebserweiterungen im Sinne des Abs. 5 dürfen frühestens fünf Jahre nach Inbetriebnahme des Einkaufszentrums durchgeführt werden.

(7) Ist aufgrund der Größe und der Ausgestaltung eines zu errichtenden Gebäudes mit Verkaufsflächen nicht auszuschließen, daß es als Einkaufszentrum verwendet werden soll, so hat der Bauwerber durch nähere Angaben über die vorgesehene Nutzung der Verkaufsflächen, insbesondere hinsichtlich der Waren, die in diesen angeboten werden

sollen, und, sofern im Gebäude mehrere Betriebe mit Verkaufsflächen untergebracht werden sollen, über die betriebsorganisatorischen Verhältnisse dieser Betriebe zueinander nachzuweisen, daß das zu errichtende Gebäude nicht als Einkaufszentrum verwendet werden soll.

§ 14b

Ferienwohnungen

(1) In Kern-, Wohn- und Mischgebieten können besondere Flächen festgelegt werden, auf denen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes (§ 26) auch oder nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen. Auf anderen als solchen Flächen kann in Wohn-, Kern- und Mischgebieten die Errichtung von Ferienwohnungen durch die Gemeindevertretung bewilligt werden, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird. Die Bewilligung kann erforderlichenfalls unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Die Bewilligung der Gemeindevertretung bedarf der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung darf von der Landesregierung nur versagt werden, wenn die Bewilligung rechtswidrig ist.

(2) Als Ferienwohnung gelten Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienen, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden. Nicht als Ferienwohnung gelten Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer gewerblichen Beherbergung jedenfalls aus.

(3) Die Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung ist - abgesehen von der Ausnahme nach Abs. 4 - nur zulässig, wenn die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt sind. In Gebäuden auf Flächen, auf denen nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen, darf ein ständiger Wohnsitz nicht begründet und aufrechterhalten werden.

(4) Bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände kann die Gemeinde auf Antrag die Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung bewilligen, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird. Die Bewilligung kann erforderlichenfalls unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Ein Zubau an Wohnungen und Wohnräumen, die zu Ferienzwecken benützt werden, ist ohne Widmung gemäß Abs. 1 nicht zulässig. Wohnungen und Wohnräume, die dem Wohnungseigentümer mindestens fünf Jahre zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs gedient haben, dürfen von diesem und seinen Familienangehörigen als Ferienwohnungen benutzt werden. Dieses Recht geht - ungeachtet der Dauer der ganzjährigen Nutzung durch den Erblasser - auf die Rechtsnachfolger von Todes wegen, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, über.

(5) Die Landesregierung kann von Amts wegen oder auf Antrag der Gemeinde durch Verordnung bestimmen, daß die Bestimmungen der Abs. 3 und 4 auf das Gebiet

oder Teile des Gebietes einer Gemeinde nicht anzuwenden sind. Eine solche Verordnung darf nur erlassen werden, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird.“

20. Die §§ 16 bis 18 haben zu lauten:

„§ 16

Freiflächen

(1) Alle Flächen, die nicht als Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Verkehrsflächen gewidmet sind, sind Freiflächen.

(2) Die Freiflächen sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit als Landwirtschaftsgebiet, Sondergebiet oder Freihaltegebiet zu widmen.

(3) In Landwirtschaftsgebieten ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zulässig, soweit dies für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung einschließlich der dazu gehörenden erforderlichen Wohnräume und Wohngebäude und für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft sowie die häusliche Nebenbeschäftigung notwendig ist.

(4) Als Sondergebiete können Flächen festgelegt werden, auf denen Gebäude und Anlagen errichtet werden dürfen, die ihrer Zweckwidmung nach an einen bestimmten Standort gebunden sind oder sich an einem bestimmten Standort besonders eignen, wie z.B. Flächen für Kleingärten, gewerbliche Gärtnereien, Erholungs- und Sportanlagen, Campingplätze, Ausflugsgasthöfe, Schutzhütten, Steinbrüche, Kiesgruben, Anlagen zur Fassung von Quell- sowie zur Entnahme von Grundwasser, Schießstätten und Sprengmittellager. Der vorgesehene Verwendungszweck ist in der Widmung anzuführen.

(5) Als Freihaltegebiete sind Freiflächen festzulegen, die im öffentlichen Interesse, insbesondere zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes oder wegen der natürlichen Verhältnisse (Grundwasserstand, Bodenbeschaffenheit, Lawinen-, Hochwasser-, Vermurungs-, Steinschlag- und Rutschgefahr usw.) von einer Bebauung freizuhalten sind. Alle Freiflächen, die nicht als Landwirtschaftsgebiete oder Sondergebiete gewidmet sind, sind Freihaltegebiete. Auf Waldflächen ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zulässig, soweit dies für forstwirtschaftliche Zwecke notwendig ist.

§ 17

Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen können Flächen für Straßen und Eisenbahntrassen einschließlich der dazugehörigen Anlagen festgelegt werden.

§ 18

Vorbehaltsflächen

(1) In Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Freiflächen können Flächen festgelegt werden, die Zwecken des Gemeinbedarfs dienen oder für solche Zwecke voraussichtlich innerhalb von 20 Jahren benötigt werden (Vorbehaltsflächen). Die vorgesehene Verwendung ist im Flächenwidmungsplan anzugeben.

(2) Bauwerke und sonstige Anlagen, die der Widmung als Vorbehaltsfläche gemäß Abs. 1 widersprechen, bedürfen der Genehmigung des Gemeindevorstandes. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn das Vorhaben dem Zweck der Widmung als Vorbehaltsfläche nicht entgegensteht.

(3) Eigentümer von Grundstücken, die als Vorbehaltsfläche gewidmet sind, können von der Gemeinde verlangen, daß das Grundstück eingelöst wird. Der Einlösungsantrag ist schriftlich zu stellen. Wird ein solcher Antrag gestellt, so hat die Gemeinde oder der Rechtsträger, der die für den Gemeinbedarf vorgesehenen Anlagen zu errichten beabsichtigt, mit Zustimmung der Gemeinde dem Eigentümer binnen eines Jahres schriftlich mitzuteilen, daß sie den Antrag annehmen, andernfalls die Widmung als Vorbehaltsfläche entfällt. In diesem Fall ist die Widmung als Vorbehaltsfläche im Flächenwidmungsplan zu löschen.

(4) Nimmt die Gemeinde oder der andere Rechtsträger mit Zustimmung der Gemeinde den Einlösungsantrag an, so sind zwischen der Gemeinde oder dem anderen Rechtsträger und dem Grundeigentümer innerhalb eines halben Jahres ab der Annahme des Einlösungsantrages der Preis des Grunderwerbs und der Zeitpunkt der Fälligkeit des Preises zu vereinbaren. Nach Möglichkeit ist auf Wunsch des Eigentümers anstelle eines Geldbetrages Naturalersatz durch Beistellung eines anderen Grundstückes zu leisten. Im Falle des Erwerbs durch einen anderen Rechtsträger haftet die Gemeinde für den vereinbarten oder nach Abs. 6 festzusetzenden Preis.

(5) Die Landesregierung hat nach Ablauf der im Abs. 4 angeführten Frist auf Antrag der Gemeinde oder des anderen Rechtsträgers mit Bescheid festzustellen, daß durch den Einlösungsantrag und die Annahme des Einlösungsantrags ein Vertrag über die Übertragung des Eigentums zustande gekommen ist. Im Bescheid ist der Erwerber und das Grundstück zu bezeichnen. Der Bescheid gilt als Urkunde im Sinne des § 33 Abs. 1 lit. d des Allgemeinen Grundbuchgesetzes 1955.

(6) Kommt über den Preis keine Einigung zustande, so kann jede der Parteien nach Ablauf der im Abs. 4 angeführten Frist dessen Festsetzung durch das Gericht beantragen. Hiefür gelten sinngemäß die §§ 46 und 47 des Straßengesetzes. Für die Bewertung ist der

Zeitpunkt der Einbringung des Antrags bei Gericht maßgebend. Nicht bewilligte Veränderungen sind nicht zu berücksichtigen.

(7) Wird das Grundstück nicht innerhalb von 15 Jahren nach dem Erwerb für Zwecke des Gemeinbedarfs verwendet, kann der frühere Eigentümer oder sein Rechtsnachfolger innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf dieser Frist die Rückübereignung des Grundstücks gegen Rückersatz der erhaltenen Entschädigung begehren. Hiefür gelten sinngemäß die Bestimmungen des § 50 Abs. 1, 3 und 4 des Straßengesetzes.

(8) Eine neuerliche Widmung als Vorbehaltsfläche ist frühestens fünf Jahre nach der Löschung zulässig.“

21. Im § 19 hat der Abs. 1 zu lauten:

„(1) Der von der Gemeindevertretung beschlossene Entwurf des Flächenwidmungsplanes ist einen Monat im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Anschlag an der Amtstafel kundzumachen. Sie ist, wenn ein Amtsblatt der Gemeinde (Gemeindeblatt) besteht, in diesem, und sie ist weiters in mindestens einer Tageszeitung, deren Erscheinungsort in Vorarlberg liegt, kundzumachen. Die Unterlassung der Kundmachung der Auflage - ausgenommen durch Anschlag an der Amtstafel - hat auf die Wirksamkeit der Verordnung keinen Einfluß. Während der Auflagefrist ist im Gemeindeamt ein allgemein verständlicher Erläuterungsbericht über den Entwurf des Flächenwidmungsplanes in der erforderlichen Anzahl aufzulegen.“

22. Im § 19 haben die Abs. 4 und 5 zu lauten:

„(4) Wenn beabsichtigt ist, Flächen als Vorbehaltsflächen oder nicht mehr als Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Sondergebiete zu widmen, sind die betroffenen Grundeigentümer vor der Beschlußfassung nachweislich darüber in Kenntnis zu setzen und ist ihnen eine angemessene Frist zur Stellungnahme einzuräumen. Das Zustellgesetz ist anzuwenden.

(5) Der von der Gemeindevertretung beschlossene Flächenwidmungsplan ist der Landesregierung in dreifacher Ausfertigung samt dem Erläuterungsbericht, den Äußerungen der im Abs. 2 genannten Stellen, den Änderungsvorschlägen und Stellungnahmen vorzulegen.“

23. Im § 19 Abs. 6 sind in der lit. b das Wort „oder“ durch einen Beistrich und in der lit. c der Punkt durch das Wort „oder“ zu ersetzen und folgende lit. d anzufügen:

„d) auf Planungen des Bundes, des Landes oder anderer Gemeinden nicht Bedacht nimmt.“

24. Dem § 19 Abs. 7 ist folgender Satz anzufügen:
„Von der Landesregierung genehmigte Flächenwidmungspläne unterliegen nicht der Verordnungsprüfung gemäß § 84 des Gemeindegesetzes.“

25. Im § 20 hat die Überschrift zu lauten:

„Wirkung, Ausnahmegewilligung“

26. Im § 20 haben die Abs. 2 und 3 zu lauten:

„(2) Der Gemeindevorstand kann auf Antrag des Grundeigentümers Ausnahmen vom Flächenwidmungsplan bewilligen, wenn

- a) aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens eine eigene Widmung unzweckmäßig ist,
- b) es sich nicht um Betriebsanlagen im Sinne der §§ 14 und 14a oder um Gebäude mit Wohnräumen handelt,
- c) sie den im § 2 genannten Raumplanungszielen nicht entgegenstehen und
- d) sie einem Landesraumplan oder dem räumlichen Entwicklungskonzept nicht entgegenstehen.

Die Bewilligung kann erforderlichenfalls befristet und unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

(3) Entgegen den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 erlassene Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht.“

27. Im § 20 ist der bisherige Abs. 3 als Abs. 4 zu bezeichnen.

28. Im § 21 haben die Abs. 2 und 3 zu lauten:

„(2) Für das Verfahren bei Änderung des Flächenwidmungsplanes gelten - ausgenommen im Falle des Abs. 3 - die Bestimmungen des § 19 sinngemäß. Eine Planaufgabe ist jedoch nicht erforderlich, wenn die Eigentümer der Grundstücke, auf die sich die Änderung des Flächenwidmungsplanes bezieht, und der benachbarten Grundstücke vor der Beschlußfassung nachweislich darüber in Kenntnis gesetzt werden und ihnen eine angemessene Frist zur Stellungnahme eingeräumt wird. Diesfalls ist das Zustellgesetz anzuwenden. Eine Planaufgabe ist auch nicht erforderlich, wenn die Widmung durch einen Landesraumplan vorgegeben ist. Die Anhörung öffentlicher Dienststellen kann auf jene, deren Belange durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes wesentlich berührt werden, begrenzt werden.“

(3) Kommt die Gemeinde der Verpflichtung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes aufgrund eines Landesraumplanes, in dem die Widmung vorgegeben ist, innerhalb von vier Monaten ab Erlassung des Landesraumplanes nicht nach, kann die Bezirkshauptmannschaft anstelle und im Namen der Gemeinde den Flächenwidmungsplan durch Verordnung ändern. Die Planaufgabe gemäß § 19 hat zu entfallen. Die Änderung bedarf nicht der Genehmigung der Landesregierung gemäß § 19 Abs. 6 und 7.“

29. Im § 23 Abs. 3 zweiter Satz hat es statt „drei Jahre“ zu lauten „zwei Jahre“.
30. Im § 25 Abs. 1 hat es statt dem Klammerausdruck „(§ 1 Abs. 3 Grundverkehrsgesetz)“ zu lauten „- ausgenommen gemäß § 3 des Grundverkehrsgesetzes Inländern gleichgestellte Personen -“.
31. Im § 25 Abs. 6 hat der erste Satz zu lauten:
„Kommt über den Grund und die Höhe der Entschädigung keine Einigung zustande, kann jede der Parteien nach Ablauf eines Jahres ab der Antragstellung nach Abs. 4 die Festsetzung durch das Gericht verlangen.“
32. Im III. Hauptstück ist der bisherige 2. Abschnitt als 3. Abschnitt zu bezeichnen.
33. Im § 26 Abs. 1 hat die lit. c zu lauten:
„c) es für ein durchzuführendes Umlegungsverfahren (§ 36) zweckmäßig ist.“
34. Im § 26 Abs. 3 haben die lit. d und e zu lauten:
„d) der Wohnungsflächenanteil im Verhältnis zu anderen Nutzungen (§ 31a),
e) die Mindest- oder Höchstzahl von Garagen und Abstellplätzen für Bauwerke (§ 31b),“
35. Im § 26 Abs. 3 sind die lit. d bis p als lit. f bis r zu bezeichnen. Die nunmehrige lit. q hat zu lauten:
„q) Bestimmungen über das Anpflanzen und die Erhaltung von Grünflächen, Bäumen und Sträuchern,“
36. Im § 27 Abs. 1 hat es statt „während zweier Monate“ zu lauten „einen Monat“.

37. Im § 27 Abs. 3 haben im zweiten Satz die Worte „wenn überörtliche Interessen im besonderen Maße berührt werden“ und der letzte Satz zu entfallen.

38. Dem § 27 Abs. 5 ist folgender Satz anzufügen:
„Von der Landesregierung genehmigte Bebauungspläne unterliegen nicht der Verordnungsprüfung gemäß § 84 des Gemeindegesetzes.“
39. Der § 28 hat zu entfallen.
40. Im § 29 hat der Abs. 2 zu lauten:
„(2) Für das Verfahren bei Änderungen eines Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des § 27 sinngemäß. Eine Planauflage ist jedoch nicht erforderlich, wenn die Eigentümer der Grundstücke, auf die sich die Änderung des Flächenwidmungsplanes bezieht, und der benachbarten Grundstücke vor der Beschlußfassung nachweislich darüber in Kenntnis gesetzt werden und ihnen eine angemessene Frist zur Stellungnahme eingeräumt wird. Diesfalls ist das Zustellgesetz anzuwenden.“
41. Dem § 29 ist folgender Abs. 3 anzufügen:
„(3) Der § 21 Abs. 3 gilt sinngemäß.“
42. Im § 30 Abs. 1 hat es statt „das Maß“ zu lauten „das Mindest- und Höchstmaß“.
43. Nach dem § 31 sind folgende §§ 31a bis 31d einzufügen:

„§ 31a

Wohnungsflächenanteil

Die Gemeindevertretung kann, auch ohne daß ein Bebauungsplan erlassen wird, durch Verordnung für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile desselben den Wohnungsflächenanteil im Verhältnis zu anderen Nutzungen festlegen.

§ 31b

Mindest- und Höchstzahl von Garagen und Abstellplätzen

Die Gemeindevertretung kann, auch ohne daß ein Bebauungsplan erlassen wird, durch Verordnung für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile desselben die Mindest- oder Höchstzahl von Garagen und Abstellplätzen für Bauwerke festlegen.

§ 31c

Wirkung, Ausnahmegewilligung

(1) Bescheide aufgrund des Baugesetzes dürfen Planungen gemäß den §§ 26 und 30 bis 31b nicht widersprechen.

(2) Der Gemeindevorstand kann auf Antrag des Grundeigentümers Ausnahmen von den Bestimmungen der §§ 26 und 30 bis 31b bewilligen, wenn sie den im § 2 genannten Raumplanungszielen, einem Landesraumplan und dem räumlichen Entwicklungskonzept nicht entgegenstehen. Vor Erteilung der Bewilligung sind die Nachbarn (§ 2 lit. i des Baugesetzes) zu hören.

(3) Entgegen den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 erlassene Baubewilligungen sind mit Nichtigkeit bedroht.

§ 31d

Verfahren, Änderung

Für die Verfahren zur Erlassung und Änderung von Planungen gemäß den §§ 30 bis 31b gelten die Bestimmungen der §§ 27 und 29 sinngemäß.“

44. In den §§ 32 Abs. 1 und 33 Abs. 1 hat es jeweils statt „§§ 30 und 31“ zu lauten „§§ 30 bis 31b“.

45. Im § 34 haben die Abs. 2 bis 4 zu lauten:

„(2) Die Bewilligung ist zu versagen, wenn die Teilung

- a) dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan oder einer sonstigen Verordnung nach diesem Gesetz widerspricht,
- b) der zweckmäßigen Gestaltung von Baugrundstücken nach Form und Größe im Gebiet entgegensteht,
- c) das Grundstück ohne triftigen Grund zerstückelt,
- d) für bestehende Gebäude einen den baurechtlichen und raumplanungsrechtlichen Vorschriften widersprechenden Zustand herbeiführt,
- e) zur Folge hat, daß die entstehenden Grundstücksteile nicht mehr zweckmäßig genutzt werden können.

(3) Liegen keine Versagungsgründe nach Abs. 2 vor, ist die Bewilligung zu erteilen.

(4) Teilungen von Grundstücken, die von der Vermessungsbehörde gemäß den §§ 13 oder 16 des Liegenschaftsteilungsgesetzes beurkundet werden, sowie Teilungen im

Zuge eines Agrarverfahrens, eines Umlegungs- oder Grenzänderungsverfahrens sowie Waldteilungen im Sinne des Landesforstgesetzes bedürfen keiner Bewilligung.“

46. Im § 35 haben die Abs. 1 und 2 zu lauten:

„(1) Dem Antrag auf Bewilligung ist in zweifacher Ausfertigung ein Plan im Sinne des Liegenschaftsteilungsgesetzes oder eine zeichnerische Darstellung der beabsichtigten Teilung im Maßstab der Katastralmappe und die Angabe der Grundstücksnummer anzuschließen.

(2) Vor Erteilung einer Bewilligung zur Teilung von Grundstücken in land- und forstwirtschaftlichen Zonen im Mischgebiet und von Freiflächen ist eine Äußerung der Grundverkehrs-Ortskommission einzuholen.“

47. Die §§ 36 und 37 haben zu lauten:

„§ 36

Begriff, Zweck, Umlegungsgebiet

(1) Zur Neugestaltung und Erschließung von Siedlungsgebieten können bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, daß nach Lage, Form und Größe für bauliche oder sonstige Nutzungen zweckmäßig gestaltete und erschließbare Grundstücke entstehen (Umlegung).

(2) Das Umlegungsgebiet umfaßt Bauflächen oder Flächen, die für eine Widmung gemäß § 13 in Frage kommen. Es können auch andere Flächen einbezogen werden, wenn es zur Verwirklichung der Raumplanungsziele oder sonstiger Planungen nach diesem Gesetz erforderlich ist oder sonst der Umlegungszweck nicht erreicht werden kann.

(3) Das Umlegungsgebiet ist so zu begrenzen, daß sich die Umlegung zweckmäßig durchführen läßt. Es kann aus räumlich getrennten Flächen bestehen. Die Nutzung und Erschließung von Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebietes darf dadurch nicht erschwert oder behindert werden.

(4) Sofern im Bebauungsplan oder in sonstigen Planungen nach diesem Gesetz darüber nichts vorgesehen ist, hat die Gemeinde jedenfalls ihre Vorstellungen über die Bebauung und die Erschließung des Umlegungsgebietes (§ 37 Abs. 3 lit. d) bekanntzugeben.

§ 37

Einleitung des Verfahrens

(1) Der Antrag auf Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist von der Gemeinde

a) von Amts wegen oder

b) auf Ersuchen von den Eigentümern mindestens der Hälfte der umzulegenden Grundfläche

zu stellen.

(2) Die Gemeinde hat die im Abs. 3 lit. a angeführten Personen von der beabsichtigten Antragstellung nachweislich in Kenntnis zu setzen und ihnen eine angemessene Frist zur Stellungnahme einzuräumen. Das Zustellgesetz ist anzuwenden.

(3) Im Antrag ist darzulegen, welche Erwägungen für die Abgrenzung des Umlegungsgebietes maßgeblich sind. Dem Antrag müssen angeschlossen sein

- a) ein Verzeichnis der zur Einbeziehung beantragten Grundstücke mit Angabe der Grundstücksnummern, der Einlagezahlen, des Flächenausmaßes sowie der Namen und Anschriften der betroffenen Eigentümer und der der Gemeinde bekannten dinglich Berechtigten,
- b) ein Lageplan, aus dem der Grundstücksbestand des Umlegungsgebietes ersichtlich ist,
- c) ein Hinweis auf den Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan oder Planungen gemäß § 36 Abs. 4,
- d) Hinweise in bezug auf städtebauliche, siedlungs- und verkehrstechnische Interessen,
- e) die eingelangten Stellungnahmen nach Abs. 2.

(4) Die Landesregierung hat durch Verordnung ein Umlegungsverfahren einzuleiten, wenn

- a) ein Antrag nach Abs. 1 vorliegt,
- b) das beantragte Umlegungsgebiet gemäß § 36 Abs. 3 festgelegt ist,
- c) die Umlegung zur Verwirklichung der Raumplanungsziele und der Planungen nach diesem Gesetz erforderlich ist und
- d) ein Landesraumplan, der Flächenwidmungsplan oder sonstige Planungen nach diesem Gesetz der Umlegung nicht entgegenstehen.

Die Verordnung ist im Amtsblatt für das Land Vorarlberg kundzumachen.“

48. Im § 38 hat der Abs. 2 zu lauten:

„(2) Eine Genehmigung nach Abs. 1 ist zu erteilen, wenn das beabsichtigte Vorhaben die Umlegung nicht beeinträchtigt.“

49. Im § 39 hat der Abs. 1 zu lauten:

„(1) Das Umlegungsverfahren ist von der Landesregierung durch Verordnung einzustellen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erlassung der Verordnung gemäß § 37 Abs. 4 von der Gemeinde ein Umlegungsplan vorgelegt wird.“

50. Im § 39 Abs. 3 hat es statt „fünffacher“ zu lauten „dreifacher“.

51. Im § 39 Abs. 3 hat die lit. b zu lauten:
- „b) eine nach Eigentümern geordnete Zusammenstellung der in die Umlegung einbezogenen Grundstücke nach dem bisherigen und nach dem vorgesehenen neuen Stand, aus der die Grundstücksnummern bzw. Abfindungsbezeichnungen, die Einlagezahlen und das Flächenausmaß sowie die der Neuverteilung zugrundeliegenden Berechnungen ersichtlich sind,“
52. Dem § 39 Abs. 3 ist folgende lit. f anzufügen:
- „f) den Beitragsschlüssel für die Kosten der Umlegung (§ 46).“
53. Im § 40 Abs. 1 lit. b sind im zweiten Satz nach der Wortfolge „ohne Zustimmung des“ die Worte „bisherigen und des künftigen“ einzufügen.
54. Im § 40 Abs. 1 hat lit. e zu lauten:
- „e) Für bauliche und sonstige Anlagen ist nur eine Geldabfindung zu gewähren. Dies gilt jedoch nur für den Fall, daß das Grundstück wegen dieser Anlagen einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert hat.“
55. Im § 40 Abs. 1 sind die bisherigen lit. e und f als lit. f und g zu bezeichnen.
56. Im § 41 Abs. 1 hat es statt „Baugrundstücke“ zu lauten „Grundstücke“.
57. Im § 41 haben die Abs. 2 und 3 zu lauten:
- „(2) Die für gemeinsame Anlagen vorgesehenen Flächen sowie die Herstellungskosten dieser Anlagen sind von den Eigentümern der Grundstücke, die in die Umlegung einbezogen sind, im Verhältnis der Größe ihrer eingebrachten Grundstücke aufzubringen. Nicht einzurechnen sind jene Grundstücke oder Teile von Grundstücken, die ohne Umlegung zweckmäßig benützbar gewesen wären. Grundeigentümer, die nach der Neuverteilung keine Grundstücke erhalten, sind von ihrer Aufbringungspflicht befreit.
- (3) Die Kosten für die Erhaltung der gemeinsamen Anlagen sind von den Grundeigentümern im Verhältnis des Wertes ihrer aufgrund des Umlegungsbescheides zugewiesenen Grundstücke und des Vorteiles der gemeinsamen Anlagen für diese Grundstücke zu tragen.“

58. Dem § 41 ist folgender Abs. 4 anzufügen:

„(4) Stimmen die betroffenen Eigentümer zu, können die Aufbringung der Fläche für gemeinsame Anlagen sowie die Aufteilung der Kosten für die Herstellung und Erhaltung nach anderen Kriterien erfolgen.“

59. Die §§ 42 und 43 haben zu lauten:

„§ 42

Auflage des Umlegungsplanes

(1) Die Landesregierung hat die Auflage des Umlegungsplanes zu veranlassen. Er ist einen Monat im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde kundzumachen. Die betroffenen Grundeigentümer und die der Gemeinde bekannten dinglich Berechtigten sind von der Gemeinde nachweislich von der Auflage zu verständigen. Das Zustellgesetz ist anzuwenden.

(2) Während der Auflagefrist kann jeder Eigentümer und dinglich Berechtigte von bzw. an Grundstücken, die in die Umlegung einbezogen sind, zum Umlegungsplan beim Gemeindeamt schriftlich Einwendungen erheben oder Änderungsvorschläge erstatten. Darauf ist in der Kundmachung nach Abs. 1 hinzuweisen. Nach Ablauf der Auflagefrist hat die Gemeinde die bei ihr eingelangten Änderungsvorschläge der Landesregierung unverzüglich vorzulegen.

§ 43

Umlegungsbescheid

(1) Die Umlegung ist von der Landesregierung zu genehmigen, wenn

- a) sie die Schaffung von nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestalteten und erschließbaren Grundstücken gewährleistet und den städtebaulichen, siedlungs- und verkehrstechnischen Interessen entspricht,
- b) sie die erforderlichen Flächen für gemeinsame Anlagen vorsieht,
- c) die zweckmäßige Erschließung des Umlegungsgebietes durch Verkehrsflächen gesichert ist,
- d) sie den gesetzlichen Vorschriften, einem Landesraumplan, dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan oder sonstigen Planungen nach diesem Gesetz entspricht.

(2) Der Umlegungsbescheid hat zu enthalten:

- a) eine Aufstellung über die Geldleistungen und Geldabfindungen (§ 40),

- b) die Aufbringung der Flächen für gemeinsame Anlagen und den Beitragsschlüssel für die Kosten für gemeinsame Anlagen (§ 41),
- c) die Neuregelung der Rechte Dritter (§ 45),
- d) den Beitragsschlüssel für die Kosten der Umlegung (§ 46).“

60. Im § 44 Abs. 1 hat der dritte Satz zu lauten:
„Eine Bewilligung gemäß § 34 ist nicht erforderlich.“
61. Im § 44 Abs. 2 ist folgender Satz voranzustellen:
„Die Gemeinde hat innerhalb eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheides der Landesregierung eine den vermessungsrechtlichen Vorschriften entsprechende Planurkunde vorzulegen.“
62. Im § 44 Abs. 2 zweiter Satz ist nach der Wortfolge „diesen Bescheid und“ das Wort „unverzüglich“ einzufügen.
63. Im § 45 Abs. 4 hat der erste Satz zu lauten:
„Bestandrechte, ausgenommen solche an Gebäuden, gelten mit dem Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheides als aufgelöst.“
64. Im § 45 Abs. 5 hat es statt „lit. f“ zu lauten „lit. g“.
65. Im § 46 hat der Abs. 2 zu lauten:
„(2) Die Kosten der Umlegung und ihrer Durchführung, die der Gemeinde erwachsen (Planung, Vermessung udgl.), sind von den Beteiligten im Verhältnis der Herstellungskosten für gemeinsame Anlagen gemäß § 41 Abs. 2 zu tragen. Der § 41 Abs. 4 gilt sinngemäß.“
66. Dem § 46 ist folgender Abs. 3 anzufügen:
„(3) Die Landesregierung hat unter Berücksichtigung des im Umlegungsbescheid festgelegten Beitragsschlüssels erforderlichenfalls den Beteiligten nach Abs. 2 den Ersatz der Kosten aufzutragen.“
67. Nach dem § 46 ist folgender § 46a einzufügen:

„§ 46a

Berufung

Gegen den Umlegungsbescheid und gegen den Bescheid gemäß § 46 Abs. 3 ist die Berufung an den Unabhängigen Verwaltungssenat zulässig.“

68. Im § 47 hat der Abs. 1 zu lauten:

„(1) Zur zweckmäßigen Gestaltung und Erschließung von Baugrundstücken kann die Landesregierung für aneinandergrenzende Grundstücke eine Änderung der Grenzen verfügen.“

69. Dem § 47 ist folgender Abs. 3 anzufügen:

„(3) Nicht als Bauflächen gewidmete Grundstücke dürfen nur dann in das Grenzänderungsverfahren einbezogen werden, wenn es zur Verbesserung der Bebaubarkeit von Bauflächen erforderlich ist.“

70. Im § 48 hat der Abs. 1 zu lauten:

„(1) Ein Grenzänderungsverfahren ist von der Landesregierung durch Bescheid einzuleiten, wenn es von der Gemeinde beantragt wird und die Voraussetzungen des § 47 Abs. 2 und 3 gegeben sind. Auf Ersuchen eines Grundeigentümers hat die Gemeinde den Antrag jedenfalls einzubringen.“

71. Im § 48 Abs. 2 hat die lit. b zu lauten:

„b) die Bezeichnung der zur Einbeziehung beantragten Grundstücke mit Angabe der Grundstücksnummern, der Einlagezahlen, des Flächenausmaßes sowie der Namen und Anschriften der betroffenen Eigentümer und sonst der Gemeinde bekannten dinglich Berechtigten.“

72. Im § 49 hat der Abs. 3 zu lauten:

„(3) Die Bestimmungen der §§ 43 Abs. 2 und 44 bis 46 gelten sinngemäß.“

73. Nach dem § 49 ist folgender § 49a einzufügen:

„§ 49a

Berufung

Gegen die Bescheide gemäß § 49 Abs. 2 und 3 ist eine Berufung an den Unabhängigen Verwaltungssenat zulässig.“

74. Im § 50 Abs. 1 haben die lit. e und f zu lauten:

„e) entgegen den Bestimmungen des § 14b Wohnungen oder Wohnräume als Ferienwohnung nutzt oder zur Nutzung als Ferienwohnung überläßt,

- f) in Gebäuden auf Flächen, auf denen nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen (§ 14 b Abs. 1), einen ständigen Wohnsitz begründet, ausgenommen in den erforderlichen Wohnungen für das Aufsichts- und Wartungspersonal.“
75. Im § 50 Abs. 2 hat die lit. a zu lauten:
„a) Abs. 1 lit. a bis d und lit. f mit einer Geldstrafe bis 50.000 S,“
76. Dem § 50 Abs. 4 ist folgende Wortfolge anzufügen: „, und im Falle der Begründung und Aufrechterhaltung eines gemäß § 14b Abs. 3 verbotenen ständigen Wohnsitzes (Abs. 1 lit. f) bis zur Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes.“
77. Der § 51 hat zu lauten:

„§ 51

Bestandsregelung

(1) Soweit der Abs. 2 nichts anderes bestimmt, sind Zu- und Umbauten und wesentliche Änderungen in der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen ungeachtet einer widersprechenden Widmung zulässig, wenn sie der Weiterführung der zur Zeit der Erlassung des Flächenwidmungsplanes rechtmäßig ausgeübten Nutzung dienen und dadurch keine wesentlichen zusätzlichen Gefahren oder Belästigungen für die Einwohner entstehen und der Gebietscharakter nicht gestört wird. Die Gesamtgeschoßfläche darf keinesfalls über das Ausmaß von 50 v.H. der bei der Erlassung des Flächenwidmungsplanes bestehenden Gesamtgeschoßfläche erweitert werden.

(2) Der Abs. 1 gilt nicht für Zubauten zu Einkaufszentren und für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei Ferienwohnungen. Bei ganzjährig bewohnten, ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden in Freiflächen dürfen außerhalb des bestehenden Gebäudes Zubauten nicht errichtet werden, ein Ausbau des an den Wohnteil unmittelbar anschließenden Wirtschaftsteiles ist jedoch zulässig. Zubauten zu Gebäuden im Freihaltegebiet sind zulässig, soweit sie für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 16 Abs. 3 notwendig sind.

(3) Ist eine zur Zeit der Erlassung des Flächenwidmungsplanes rechtmäßig ausgeübte Nutzung unterbrochen (Abbruch, Brand u. dgl.), so ist nach Ablauf von sieben Jahren die Wiederaufnahme der Nutzung nicht mehr zulässig.“

78. Nach dem § 51 ist folgender § 51a einzufügen:

„§ 51a

Übergangsbestimmungen

(1) Die Flächenwidmungspläne sind innerhalb von fünf Jahren ab (Zeitpunkt des Inkrafttretens gemäß Art. V) dem § 14 Abs. 5 und 6 und dem § 18 Abs. 1 anzupassen. Bis dahin gelten sie hinsichtlich der Betriebsgebiete und Vorbehaltsflächen als rechtmäßig, wenn sie dem § 14 Abs. 5 und dem § 18 Abs. 1 in der bis zum (Zeitpunkt des Inkrafttretens gemäß Art. V) geltenden Fassung entsprechen.

(2) Flächen, die vor dem 19. Mai 1993 entsprechend dem § 14 Abs. 12 des Raumplanungsgesetzes für die Errichtung von Ferienwohnhäusern gewidmet wurden, gelten als nach § 14b Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes in der Fassung LGBI.Nr. .../1996 gewidmet. Gebäude, die vor dem 19. Mai 1993 im Sinne des § 14 Abs. 13 des Raumplanungsgesetzes Ferienwohnhäuser waren, gelten als Ferienwohnungen im Sinne des § 14b Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes in der Fassung LGBI.Nr. .../1996.

(3) Der § 14a Abs. 6 in der ab ... (Zeitpunkt des Inkrafttretens gemäß Art. V) geltenden Fassung gilt nicht für die vor diesem Zeitpunkt baubehördlich bewilligten Einkaufszentren.

(4) Die §§ 14 Abs. 1 bis 4, 7 und 8, 14a, 14b, 16 und 18 in der ab ... (Zeitpunkt des Inkrafttretens gemäß Art. V) geltenden Fassung gelten auch für jene Flächen, die vor diesem Zeitpunkt als Bauflächen, Freiflächen und Vorbehaltsflächen gewidmet wurden.

(5) Der § 20 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes in der Fassung LGBI.Nr. 27/1993 bestimmt auch die Wirkung von Flächenwidmungsplänen, die vor dem 19. Mai 1993 in Kraft getreten sind.

(6) Verordnungen gemäß § 14 Abs. 16 des Raumplanungsgesetzes in der Fassung LGBI.Nr. 27/1993 gelten als Verordnungen gemäß § 14b Abs. 5.

(7) Wird eine Verordnung gemäß § 14b Abs. 5 aufgehoben, so gilt Art. II Abs. 2 lit. a - ausgenommen die Frist 1. Dezember 1992 -, Abs. 3 und 4 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBI.Nr. 27/1993, sinngemäß.

(8) Die am ... (Zeitpunkt des Inkrafttretens gemäß Art. V) anhängigen Verfahren zur Teilung, Umlegung und Grenzänderung von Grundstücken sind nach den vor diesem Zeitpunkt geltenden raumplanungsrechtlichen Bestimmungen zu beenden.“

79. Im § 52 hat es statt „des § 7 Abs. 6“ zu lauten „der §§ 7 Abs. 6 und 42 Abs. 1“.

Artikel II

Im Art. II des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 27/1993, werden die Abs. 1 und 8 bis 10 aufgehoben.

Artikel III

Die Gemeinde hat Baubewilligungen auf Freiflächen unverzüglich der Bezirkshauptmannschaft vorzulegen.

Artikel IV

Verordnungen über die Zahl von Garagen und Abstellplätzen aufgrund des § 12 Abs. 2 des Baugesetzes, LGBl.Nr. 39/1972, sind insoweit nicht anzuwenden, als die Gemeinde solche Regelungen gemäß § 26 Abs. 3 lit. e oder § 31b des Raumplanungsgesetzes in der ab ... (Zeitpunkt des Inkrafttretens gemäß Art. V) geltenden Fassung erläßt.

Artikel V

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des auf die Kundmachung folgenden Kalendermonats in Kraft.

Bericht

I. Allgemeines:

Das derzeit geltende Raumplanungsgesetz ist am 1. Juli 1973 in Kraft getreten. Mit Ausnahme der Regelungen über Einkaufszentren (LGBI.Nr. 31/1985 und Nr. 61/1988) und Ferienwohnungen (LGBI.Nr. 27/1993) ist das Gesetz im wesentlichen in der ursprünglichen Fassung in Geltung. Eines der Ziele des Raumplanungsgesetzes war es, die überörtliche Raumplanung näher zu normieren und dabei die schon im Wohnsiedlungsgesetz und in der Landesbauordnung bestehenden Vorschriften über die örtliche Raumplanung zu erweitern und mit der überörtlichen Raumplanung zusammenzufassen (vgl. Beilage 10/1972 des XXI. Landtages). Die Notwendigkeit insbesondere der überörtlichen Raumplanung wurde mit der Bevölkerungsexplosion, die in Vorarlberg seit dem Zweiten Weltkrieg stattgefunden hatte und immer noch anhält, mit der Technisierung der Wirtschaft und des Verkehrs sowie mit den sich daraus ergebenden Gefahren für den gesunden Lebensraum, dies alles bei unvermehrbarer Bodenfläche, begründet.

Die verschiedensten Änderungen und Entwicklungen der letzten zwanzig Jahre erfordern nunmehr auch in Bezug auf die Raumplanung neue gesetzliche Regelungen, um den sich abzeichnenden Entwicklungen zu entsprechen. Die bei der Erlassung des Raumplanungsgesetzes im Jahre 1973 bestanden Probleme haben sich zum Teil verstärkt, sich zum Teil inhaltlich verlagert oder sind durch neue ersetzt worden.

Siedlungsentwicklung:

Eine alte Aufgabe der Raumplanung tritt neu in den Vordergrund (siehe Österreichisches Raumordnungskonzept 1991, ÖROK, Schriftenreihe Nr. 96, Seite 19 ff.). Die Siedlungsflächenerweiterungen führen zunehmend zu Konflikten mit anderen Raumnutzungen, da sie zu Lasten bisher unbebauter Flächen gehen. Die weit über dem Bevölkerungszuwachs liegende Haushaltsentwicklung ist Hauptursache des steigenden Siedlungsverbrauchs. Dazu kommt die zunehmende Nachfrage nach Zweit- bzw. Ferienwohnungen, sowie die Baulandhortung, die der Zersiedlung Vorschub leisten.

Freiraum:

Der Bodenverbrauch hat in den letzten Jahren durch die Inanspruchnahme von Bauland, Verkehrsflächen, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, touristische Einrichtungen usw. ständig zugenommen. Die Grenzen der Belastbarkeit des nicht vermehrbaren Bodens sind zunehmend spürbar. Die Raumplanung hat durch gezielten Einsatz ihrer Instrumente zur räumlichen Eingrenzung verschiedener Tätigkeiten und zur Erhaltung der Freiräume beizutragen.

Infrastruktur:

Voraussetzung für die gesellschaftliche Entfaltung, insbesondere auch für die wirtschaftlichen Aktivitäten in Form möglichst vielfältiger und zukunftssicherer Erwerbsmöglichkeiten mit menschenwürdigen Arbeitsbedingungen in möglichst geringer Entfernung vom Wohnort ist eine ausreichende und möglichst umfassende Versorgung mit entsprechenden infrastrukturellen Einrichtungen. Dazu gehören vor allem Verkehr, Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Abfallwirtschaft, Freizeit und Erholung. Hiefür sind frühzeitig geeignete Standorte zu sichern.

II. Die wesentlichen Änderungen:

Von Herbst 1990 bis Herbst 1993 befaßte sich eine im Amt der Landesregierung eingerichtete Arbeitsgruppe, in die Experten verschiedener Fachrichtungen aus der Landesverwaltung und von anderen Institutionen eingeladen wurden, mit der Änderung des Raumplanungsgesetzes. Ausgehend von mehrerer Erhebungen über die Raumentwicklung (Siedlungsentwicklung, Baulandreserven), die Entwicklung der Grundstückspreise sowie die Auswirkungen des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum bzw. des EG-Beitritts hat diese Arbeitsgruppe eine Reihe von Änderungsschwerpunkten erarbeitet und in der Folge in verschiedenen Veranstaltungen Interessierten, insbesondere Gemeinden, zur Kenntnis gebracht. Unter Mitberücksichtigung der in diesen Veranstaltungen vorgebrachten Anregungen wurde ein Begutachtungsentwurf ausgearbeitet. Das Begutachtungsverfahren im Frühjahr 1994 brachte zahlreiche Anregungen und Änderungsvorschläge, insgesamt mehr als 180 Seiten. Diese wurden eingehend geprüft und soweit als möglich berücksichtigt.

Der Entwurf enthält im wesentlichen folgende Änderungsschwerpunkte:

Raumplanungsziele und Planungsgrundsätze:

Die derzeit bestehende Vielzahl an Raumplanungszielen und Grundsätzen soll durch die Gliederung in einige wenige wesentliche (höherrangige) Ziele und in weitere Planungsziele als Handlungsanweisungen ersetzt werden. Letztere - als zu beachtende Gesichtspunkte - sollen die planerische Tätigkeit stärker als bisher vorherbestimmen und zur Lösung von Planungskonflikten beitragen.

Verstärkung der Landesraumplanung:

Die Landesraumplanung als Instrument der überörtlichen Raumplanung soll verstärkt zur Anwendung kommen. Landesraumpläne können all jene Maßnahmen vorsehen, die zur Erreichung der Raumplanungsziele im überörtlichen Interesse erforderlich sind. Entsprechende Verfahrensbestimmungen sollen sicherstellen, daß die Landesraumplanung auch im Flächenwidmungsplan und in der Bebauungsplanung zum Durchbruch kommen.

Gemeindeentwicklung:

In jeder Gemeinde soll ein räumliches Entwicklungskonzept als Grundlage für die Flächenwidmungsplanung erarbeitet werden. Dieses soll unter Berücksichtigung überörtlicher Planungen und Planungen der benachbarten Gemeinden Entscheidungshilfen und -grundlagen bringen. Eine möglichst umfassende Einbeziehung der Bevölkerung bei der Erarbeitung soll für eine breite Akzeptanz des Konzeptes sorgen. Allerdings wird davon abgesehen, die Gemeinden zur Erlassung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes zwingend zu verpflichten.

Widmungskategorien:

Im Bereich der Bauflächen soll eine stärkere Durchmischung der verschiedenen Nutzungsarten möglich sein. Maßstab der Zulässigkeit verschiedener Vorhaben sind die Charakteristik des Gebietes und der Grad der Störwirkung, insbesondere in Bezug auf die Wohnbevölkerung.

Umlegungs- und Grenzänderungsverfahren:

Die Erfahrungen, die bei über 200 durchgeführten Umlegungen gemacht wurden, sollen im Entwurf Eingang finden. Die Einführung einer zweiten Instanz (Unabhängiger Verwaltungssenat) soll eine Verbesserung des Rechtsschutzes bewirken.

III. Sonstige Vorschläge:

Bei den Vorarbeiten für die Ausarbeitung des Entwurfs zur Änderung des Raumplanungsgesetzes wurden eine Reihe von Themen und Regelungsvorschlägen diskutiert. Nach Abwägen der verschiedenen Für und Wider ergeben sich hiezu folgende Bemerkungen:

Bodenbeschaffung und Baulandmobilisierung:

Den Themen „Bodenbeschaffung und Baulandmobilisierung“ werden derzeit in der öffentlichen Diskussion, aber auch in der wissenschaftlichen Literatur breiter Raum eingeräumt. Diesbezügliche gesetzliche Regelungen haben bisher in den Ländern Steiermark (sogenanntes „sanftes Baugebot“), Salzburg (Baulandsicherungsmodell nach dem Vorbild Bayerns und Südtirols) und Tirol (Bodenbeschaffungsfonds) Eingang gefunden. Da diese Regelungen erst sehr kurz in Kraft stehen, können deren praktische Auswirkungen einerseits noch nicht beurteilt werden, andererseits sind aufgrund der zum Teil unterschiedlichen Verhältnisse diese Regelungen auf Vorarlberg nicht uneingeschränkt übertragbar bzw. wird diesen Anliegen durch andere bestehende Vorschriften und Einrichtungen (Erschließungsbeiträge, Zinszuschüsse zur Darlehensaufnahmen der Gemeinden zur Finanzierung von Grunderwerbskosten) in einer das Eigentum möglichst schonenden Weise Rechnung getragen.

Neueinführung der Widmungskategorie „Erschließungsgebiet“:

Im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung ist die Baureifmachung von Grundstücken vor allem hinsichtlich der Erschließung durch Straßen sowie der Neuordnung von Grundstücken nach Lage, Form und Größe eine Aufgabe, die nicht mehr dem Grundeigentümer allein überlassen werden kann. Anstatt der ursprünglich geplanten neuen Widmungskategorie „Erschließungsgebiet“ (siehe erster und zweiter Bericht der Arbeitsgruppe Raumplanung an den Rechtsausschuß und an den Landwirtschaftlichen Ausschuß des Landtages über den Stand der Arbeiten an einer Novelle zum Raumplanungsgesetz) wurde das Instrument der Baureiferklärung, die der Baubewilligung als eigener Bescheid voranzugehen hätte, geprüft.

Baureiferklärung:

Eine nach Lage, Form und Größe des Grundstücks zweckmäßige Bebauung von Bauflächen könnte durch eine eigene Baureiferklärung sichergestellt werden. Die Baureiferklärung - als Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung - soll neben der Prüfung der Erschließung vor allem auf die zweckmäßige Gestaltung der Baugrund-

stücke abstellen. Diese an sich richtige und wichtige Überlegung wurde im Hinblick auf das erforderliche zusätzliche Bewilligungsverfahren nicht weiter verfolgt. Das Ziel könnte in eingeschränktem Maße durch eine entsprechende Änderung des Baugesetzes, nach der diese Prüfung im Bauverfahren zu erfolgen hat, erreicht werden.

Umwidmung von Bauflächen und Bauerwartungsflächen:

Die teils sehr großzügige Ausweisung von Bauflächen und Bauerwartungsflächen in den ersten Flächenwidmungsplänen läßt immer wieder den Ruf nach sogenannter „Rückwidmung“ laut werden. Da sich die Widmung nicht durch gesetzliche Bestimmungen, aus denen hervorgeht, welche konkrete Widmung vorzunehmen ist, vorherbestimmen läßt, vielmehr lediglich die zu erreichenden Ziele festgelegt werden können (finale Determinierung), sind die Regelungen über die Änderung des Flächenwidmungsplanes weiterhin auch für die „Rückwidmung“ maßgebend. Dabei kommt der Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen eine entscheidende Bedeutung zu. Wesentliches Hilfsmittel auch dafür ist das von der Gemeinde zu erstellende räumliche Entwicklungskonzept (siehe § 11a des Entwurfs).

Bauführungen im Außenbereich:

Baubewilligungen für Vorhaben außerhalb von Bauflächen an eine aufsichtsbehördliche Genehmigung zu binden, ist vor allem aus verwaltungsökonomischen Gründen bzw. der allenfalls damit verbundenen zeitlichen Verzögerung problematisch. Die Nichtigkeit von Baubewilligungen, die dem Flächenwidmungsplan widersprechen, sowie die Verpflichtung, Baubewilligungen für Vorhaben auf Freiflächen der Bezirkshauptmannschaft bekanntzugeben, scheinen im Hinblick darauf, daß im Falle eines Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan aufsichtsbehördliche Maßnahmen möglich sind, ausreichend, Zuwiderhandlungen hintanzuhalten.

Schaffung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau:

Diese Forderung hat vor allem den Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden als Hintergrund. Die vorgeschlagene Regelung hätte jedoch den Nachteil, daß ein bestimmter Personenkreis ausgeschlossen wäre, diese Grundstücke der Bebauung zuzuführen, obwohl ihnen der Erwerb nicht untersagt werden könnte. Es ist deshalb zielführender, durch entsprechende Bebauungsvorschriften eine nicht diskriminierende, aber dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden entsprechende Regelung vorzusehen.

Unmittelbare Wirkung des Flächenwidmungsplanes auf die Bodennutzung:

Der Begutachtungsentwurf hatte entsprechend den Empfehlungen der Arbeitsgruppe als Wirkung des Flächenwidmungsplanes vorgesehen, daß Nutzungen des Bodens, die diesen nachhaltig verändern, dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen dürfen (die übliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung wäre dadurch nicht berührt worden). Eine solche Regelung wurde in die Regierungsvorlage nicht aufgenommen. Einerseits scheint sie nicht notwendig, weil nach dem Landschaftsschutzgesetz und ebenso nach dem in Vorbereitung stehenden neuen Natur- und Landschaftsschutzgesetz störende Bodennutzungen, die diesen nachhaltig verändern, als bewilligungspflichtig erfaßt sind. Andererseits läge in der nunmehr nicht aufgenommenen Regelung namentlich wegen ihrer Unbestimmtheit die Gefahr einer erheblichen Bürokratisierung.

Erleichterung von Änderungen von Landesraum-, Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen:

Der Begutachtungsentwurf enthielt Regelungen, die darauf abzielten, die Voraussetzungen, unter denen Landesraum-, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne geändert werden können, zu erweitern. Hintergrund war die Einschätzung, daß der Verfassungsgerichtshof auf der Grundlage des geltenden Gesetzes eine einschränkende und damit die Planungspraxis behindernde Judikatur entwickelt hat. Die Stellungnahmen zu diesen Vorschlägen waren weit überwiegend negativ, wobei besonders der Aspekt der Rechtssicherheit betont wurde. Von den geplant gewesenen Änderungen wird daher Abstand genommen.

IV. Verfassungslage:

Raumordnung ist keine besondere für sich bestehende Verwaltungsmaterie, sondern, vom verfassungsrechtlichen Standpunkt betrachtet, ein komplexer Begriff, der alle Tätigkeiten umfaßt, die auf den einzelnen Verwaltungsgebieten der vorsorgenden Planung einer möglichst zweckentsprechenden räumlichen Verteilung von Anlagen oder Einrichtungen dienen. Die Zuständigkeit zu dieser raumordnenden Tätigkeit ergibt sich als Ausfluß der Zuständigkeit zur Regelung der betreffenden Verwaltungsmaterie überhaupt. Es können daher sowohl der Bund als auch die Länder raumordnende Tätigkeiten entfalten, jede dieser Autoritäten jedoch immer nur auf Gebieten, die nach der Kompetenzverteilung der Bundesverfassung in ihre Zuständigkeit fallen. Die planmäßige und vorausschauende Gestaltung eines bestimmten Gebietes in bezug auf seine Bebauung, insbesondere für Wohn- und Industriezwecke einerseits, und für

die Erhaltung von im wesentlichen unbebauten Flächen andererseits (Landesplanung-Raumordnung), ist nach Art. 15 Abs. 1 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung insoweit Landessache, als nicht etwa einzelne dieser planenden Maßnahmen, wie im besonderen solche auf dem Gebiete des Eisenbahnwesens, des Bergwesens, des Forstwesens und des Wasserrechts, nach Art. 10 bis 12 B-VG der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes ausdrücklich vorbehalten sind (siehe VfSlg. Nr. 2674/1954).

Konsequenz einer nach „Tatbeständen“ und „Gesichtspunkten“ inhaltlich streng getrennten und paritätischen Kompetenzordnung im Rahmen eines übergreifenden Staats- und Verfassungssystems (Bundesstaat) ist das Prinzip der „wechselseitigen Rücksichtnahme“. Nach Pernthaler (Raumordnung und Verfassung (3) Seite 298 ff.) hat die Berücksichtigungstheorie als Kompetenzhandhabungsregel zwei Aspekte:

a) Ermächtigung

Sie bewirkt eine gewisse Erweiterung der Regelungskompetenz des Bundes und der Länder durch die Möglichkeit der „Mitberücksichtigung kompetenzfremder Ziele bei der eigenen Regelung“. Die Berücksichtigung kompetenzfremder Ziele darf aber nicht der Hauptinhalt einer Regelung sein, sondern muß eine Ergänzung der kompetenzgemäßen Zielverfolgung sein, die den eigentlichen Regelungsgegenstand zu bilden hat. Die Berücksichtigung darf nicht in Regelung kompetenzfremder Ziele umschlagen (vgl. VfSlg.Nr. 10.483/1985 und 11.393/1987).

b) Schranke

Aus der Berücksichtigungsregel folgt aber auch eine Schranke der Regelungshoheiten von Bund und Ländern innerhalb ihrer Zuständigkeitsbereiche durch die Verpflichtung der Achtung und Wahrung der Zuständigkeiten im Interesse der gegenbeteiligten Gebietskörperschaften. Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 3.12.1984, VfSlg.Nr. 10.292, festgestellt:

„Der rechtspolitische Gestaltungsfreiraum des Bundesgesetzgebers ist insoweit eingeschränkt, als es ihm verwehrt ist, Regelungen zu treffen, die sich als sachlich nicht gerechtfertigte Beeinträchtigung der Effektivität landesgesetzlicher Regelungen darstellen; dasselbe gilt auch umgekehrt im Verhältnis des Landesgesetzgebers zum Bundesgesetzgeber. Die der Bundesverfassung innewohnende Rücksichtnahmepflicht verbietet sohin dem Gesetzgeber der einen Gebietskörperschaft, die vom Gesetzgeber der anderen Gebietskörperschaft wahrgenommenen Interessen zu negieren und dessen gesetzliche Regelungen damit zu unterlaufen. Diese Pflicht verhält ihn dazu, eine zu einem angemessenen

Ausgleich führende Abwägung der eigenen Interessen mit jenen der anderen Gebietskörperschaft vorzunehmen und nur eine Regelung zu treffen, die zu einem solchen Interessenausgleich führt.“

Pernthaler (a.a.O. Seite 300) leitet aus dem Berücksichtigungsprinzip als Kompetenz-handhabungsschranke Verpflichtungen für die Gesetzgebung und Vollziehung im Rahmen der Handhabung der eigenen Kompetenzen ab. Für die Gesetzgebung verlange das Berücksichtigungsprinzip vor Erlassung der gegenbeteiligten Norm eine nach freiem Ermessen zu handhabende Bedachtnahme auf fremde Zuständigkeiten und daraus abgeleitete Regelungsziele; nach Erlassung der gegenbeteiligten Norm bewirke es aber, daß die eigene Regelung „komplexer Materien“ an die sachlich entsprechende Gegenregelung bis zu einem gewissen Grad gebunden ist.

Für die Vollziehung bedeute das Berücksichtigungsprinzip in Verbindung mit dem Gesetzmäßigkeitsgebot (Art. 18 B-VG), daß Ermessensbestimmungen und unbestimmte Gesetzesbegriffe so zu handhaben und auszulegen seien, daß sie nicht in Widerspruch zu gegenbeteiligten Zuständigkeiten, Regelungen und Vollzugsakten stünden. Sofern das betreffende Gesetz aber die Bedachtnahme auf kompetenzfremde Ziele oder Regelungen ausdrücklich vorsehe, sei die Vollziehung daran unmittelbar gebunden.

Der Legalitätsprinzip des Art. 18 B-VG gilt für die gesamte staatliche Verwaltung, also auch für die Erlassung von Plänen in Bescheid- oder Verordnungsform. Auch wenn manche Bereiche, wie insbesondere die Raumplanung, materiellrechtlich wesentlich schwerer zu determinieren sind, so bleiben sie vom Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung nicht ausgeklammert.

Der Verfassungsgerichtshof (siehe VfSlg.Nr. 8280/1978 und 8330/1978) stellte hiezu fest:

„Sofern - wie hier - das Gesetz die vom Verordnungsgeber zu erlassenden Planungsnormen nur final, d.h. im Hinblick auf bestimmte zu erreichende Planungsziele, determiniert, kommt den Vorschriften des Gesetzes über die Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen besondere Bedeutung zu. Dementsprechend sind die auf der Grundlage solcher - i.S. des Art. 18 Abs. 2 B-VG ausreichender - gesetzlicher Ermächtigungen erlassenen Planungsmaßnahmen strenge daraufhin zu prüfen, ob die Entscheidungsgrundlagen des Verordnungsgebers in ausreichendem Maße erkennbar sind. Daher hat der Verfassungsgerichtshof in solchen Fällen im Verordnungsprüfungsverfahren nach Art. 139 B-VG auch zu untersuchen, ob der Verordnungsgeber die im Gesetz zur Gewinnung einer ausreichenden Entscheidungsgrundlage vorgesehene Vorgangsweise eingehalten hat. Ergibt sich hiebei, daß die erkennbaren Entscheidungsgrundlagen so mangelhaft sind, daß eine Aussage darüber, ob die Verordnung den vom Gesetz vorgegebenen Zielen entspricht, nicht möglich erscheint, so ist eine solche Verordnung als gesetzwidrig aufzuheben.“

Pernthaler (in „Raumordnung und Verfassung“ (3), Seite 464 ff) bemerkt dazu: „Zulässig ist es aber, das Legalitätsprinzip nach der Eigenart der zu regelnden Materie differenziert anzuwenden, um auf diese Weise den Besonderheiten der Sachstruktur eines bestimmten Regelungsbereichs entsprechen zu können. In diesem Sinne ist die sogenannte 'finale Determinierung' der Raumplanung als verfassungskonform anzusehen, allerdings nur bei Schaffung zusätzlicher rechtlicher (insbesondere verfahrensrechtlicher) Bindungen. Die finale Ermächtigungs- und Bindungstechnik und die damit verbundene normative Bedachtnahme auf künftige Entwicklungen sind an sich dem Rechtsstaat nicht fremd. Der Art. 18 B-VG schreibt dem Gesetzgeber keine spezifische oder auch nur einheitliche Regelungstechnik vor. Der Gesetzgeber muß vielmehr verschiedene, der Sach- und Regelungsstruktur entsprechende, legistische Bindungstechniken verwenden, um dem Art. 18 Abs. 1 B-VG überhaupt reale Geltung und Wirksamkeit zu verschaffen. Die von der Lehre getroffene Unterscheidung zwischen konditionaler und finaler Programmierung ist dabei unmaßgeblich. Entscheidend ist ob das Gesetz das Verwaltungshandeln hinreichend determiniert und nicht, ob die Vollziehung final oder konditional determiniert wird.“

Auch Raschauer (in ZfV 1980/2, Seite 93 ff.) setzt sich kritisch mit dieser Rechtsprechung auseinander. Seiner Ansicht nach sind die Planungsnormen keineswegs nur, wohl aber auch final determiniert. Nach Ansicht von Raschauer kann nur im Einzelfall beurteilt werden, ob eine bestimmte Widmungsentscheidung in einem Maße gesetzlich vorherbestimmt ist, das - in der üblichen Formel des Verfassungsgerichtshofes - die Möglichkeit einer Überprüfung der inhaltlichen Gesetzmäßigkeit erst zulasse. Nur dann, wenn in relevanter Weise Rechtmäßiges von Rechtswidrigem geschieden sei, wenn also nicht nur Extreme „falsifiziert“ werden können und im übrigen jede beliebige ordnungsgemäß kundgemachte Entscheidung gesetzmäßig ist, sei dem Legalitätsprinzip Rechnung getragen.

Nach Art. 116 Abs. 1 B-VG ist die Gemeinde Gebietskörperschaft mit dem Recht auf Selbstverwaltung. Selbstverwaltungsaufgaben sind Aufgaben des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde. Dieser umfaßt gemäß Art. 118 Abs. 2 B-VG neben den in Art. 116 Abs. 2 B-VG angeführten Angelegenheiten alle Angelegenheiten, die im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse der in der Gemeinde verkörperten örtlichen Gemeinschaft gelegen und geeignet sind, durch die Gemeinde innerhalb ihrer örtlichen Grenzen besorgt zu werden. Der Gemeinde sind zur Besorgung im eigenen Wirkungsbereich insbesondere die im Art. 118 Abs. 3 B-VG angeführten Angelegenheiten

gewährleistet, auf die die Generalklausel des Art. 118 Abs. 2 B-VG Kraft unwiderleglicher Rechtsvermutung zutrifft.

„Örtliche Raumplanung“, also die planmäßige, vorausschauende Gestaltung eines Gebietes, um die nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwesens innerhalb einer Gemeinde zu sichern, fällt zufolge Art. 118 Abs. 3 Z. 9 B-VG in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde (vgl. VwSlg.Nr. 9229A).

Die Zuständigkeit der Gemeinde für eine Planungsmaßnahme ist bei Überwiegen der örtlichen Interessen gegeben. In ein überörtliches Raumordnungsprogramm dürfen planerische Festlegungen nur unter der Voraussetzung aufgenommen werden, daß für derartige planerische Festlegungen eindeutig und nachweislich überörtliche Interessen überwiegen (vgl. VfSlg.Nr. 11.633/1988).

Im Allgemeinen wird die detaillierte Festlegung von Widmungs- und Nutzungsarten innerhalb des Gemeindegebietes zum Kern der örtlichen Raumplanungsbefugnisse gehören und deshalb der Gemeinde als eigener Wirkungsbereich gewährleistet sein. Ausnahmsweise kann aber auch die überörtliche Raumplanung eine bestimmte Flächennutzung parzellenscharf festlegen, wenn das überörtliche Interesse an einer solchen Widmung überwiegt. Die überörtliche Raumplanung kann zur Sicherung eindeutig überörtlicher Zielsetzungen parzellenscharfe Zweckwidmungen oder Nutzungsverbote festlegen, wenn dies planerisch zweckmäßig und zum Schutz der betreffenden überörtlichen Zielsetzungen notwendig ist.

Das organisatorisch-verfahrensrechtliche Instrument, um die überörtlichen Bindungen der Gemeindeautonomie durchzusetzen, ist die Staatsaufsicht (z.B. Genehmigungsvorbehalte für Flächenwidmungspläne, Zulässigerklärung der Widmung von Flächen für Einkaufszentren). Ist den Gemeinden in Durchführung des Art. 118 Abs. 3 Z. 9 B-VG ein Gestaltungsspielraum bei der Festlegung der konkreten Flächenwidmungen eingeräumt, so kann im Rahmen der Beurteilung der Gesetzmäßigkeit einer gemeindlichen Planungsmaßnahme nicht geprüft werden, welche der dem Verordnungsgeber im Rahmen des Gestaltungsspielraums offenstehende Möglichkeit die zweckmäßigste ist; sie muß (nur) mit dem Gesetz im Einklang stehen (vgl. VfSlg.Nr. 10.711/1985).

V. Kosten:

Unmittelbar mit der Novelle verbundene zusätzliche Kosten ergeben sich für die Gemeinden bei der Ausarbeitung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes. Vergleichbar der Vorgangsweise bei der erstmaligen Erlassung der Flächenwidmungspläne werden diese zusätzlichen Kosten zum Teil durch Bedarfszuweisungen abgegolten werden.

VI. EU-Konformität:

Das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum und das Recht der Europäischen Gemeinschaften enthalten keine Bestimmungen, die diesem Gesetz entgegenstehen.

VII. Zu einzelnen Bestimmungen:

Zu Z. 1 und 2:

§ 1:

Die bisher im § 1 Abs. 2 enthaltene Definition der Raumplanung ist im Hinblick auf die Neufassung des § 2 verzichtbar.

§ 2:

Das geltende Raumplanungsgesetz definiert Raumplanung als vorausschauende und planmäßige Gesamtgestaltung eines bestimmten Gebietes, insbesondere in bezug auf seine Bebauung einerseits und auf die Einhaltung von Flächen, die im wesentlichen unverbaut sind, andererseits. Im Motivenbericht zum Raumplanungsgesetz (siehe Beilage 10/1972 des XXI. Landtages) wird im Anschluß an die von Pernthaler (Bericht zur Raumforschung und Raumplanung, Heft 1/1969, Seite 4) vorgenommene Begriffsbildung festgestellt: „Jedenfalls aber umfaßt der Begriff ‘Raumplanung’ nicht die ganze Staatspolitik oder gar die ganze Gesellschaftsordnung, sondern eben nur die gesamte Planungstätigkeit in bezug auf den Raum, insbesondere auf den Boden.“

In der Lehre gibt es zum Begriff „Raumplanung“ eine Reihe verschiedener Definitionen. Aber weder die Rechtsprechung noch die Wissenschaft haben eine bisher allgemein anerkannte Begriffsbildung hervorgebracht. Dazu kommt weiters die unterschiedliche Verwendung des Begriffs „Raumordnung“ und „Raumplanung“ in der Gesetzgebung und in der Wissenschaft. Es scheint deshalb zweckmäßiger, im Gesetz

auf eine eigene Begriffsbildung zu verzichten. Der Inhalt des Begriffs „Raumplanung“ ergibt sich aus den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes, also aus dem Gegenstand und den Aufgaben der Raumplanung. Nach Martin Lendi (in „Wesen der Raumplanung“, Seite 7 ff.) ist der Begriff Raumplanung von folgenden Gesichtspunkten gekennzeichnet:

- Gegenstand der Raumplanung ist die räumliche Ordnung. Die Raumplanung dient dazu, die räumliche Ordnung zu gestalten. Die Raumplanung hat die Aufgabe, die physischen, die äußeren Elemente der räumlichen Ordnung (Siedlungen, Landschaften, Straßen, Versorgungseinrichtungen usw.) im Rahmen des anzustrebenden allgemeinen Besten und den durch das Recht gegebenen Wertvorstellungen zu ordnen.
- Die Raumplanung erfaßt den ganzen Raum.
- Die Raumplanung umfaßt neben der Planung im Sinne der Vorbereitung von Maßnahmen stets auch alle Entscheidungen und Handlungen, welche die räumliche Ordnung beeinflussen. Gedankliche Vorbereitung und Realisierung lassen sich in der Raumplanung nicht sinnvoll trennen. Entscheiden und Handeln sind die zwingende Fortsetzung der gedanklichen Planung, erst dadurch wird die räumliche Ordnung beeinflusst.
- Die Raumplanung ist eine dauernde Aufgabe. Sie hat in einem dauernden Vorgang alle raumrelevanten Tätigkeiten in den Planungsprozeß einzubeziehen und auf die Erfordernisse der Raumordnung abzustimmen. Die räumliche Ordnung muß immer wieder überprüft und den verschiedenen Verhältnissen angepaßt werden.
- Die Raumplanung ist eine steuernde Tätigkeit. Diese kann im wesentlichen auf zwei Arten verfolgt werden. Dies ist einerseits die Verfügung von Beschränkungen. So werden etwa Freihaltegebiete, Grundwasserschutzgebiete, Uferschutzgebiete, Grünzonen ausgeschieden und verbindlich festgelegt. Dies ist besonders dort der Fall, wo ein umfassender Schutz notwendig ist. Die zweite Art der steuernden Tätigkeit besteht darin, die öffentliche Tätigkeit auf die anzustrebende Raumordnung hinzulenken.
- Die Raumplanung liegt in der Verantwortung der zuständigen staatlichen Organe. Diese verfügen über die entsprechenden Kompetenzen, die die räumliche Ordnung beeinflussen (z.B. Straßenplanung, Naturschutzplanung, Flächenwidmungsplanung).
- Die Raumplanung ist an das Recht gebunden. Die Raumplanung ist eine öffentliche, staatliche Aufgabe, die gemäß Art. 18 B-VG nur aufgrund der Gesetze ausgeübt werden darf.

Ein Kernstück des Entwurfs bilden die Raumplanungsziele. Entsprechend dem Wesen der Raumplanung, das wie oben bereits ausgeführt, von verschiedenen Gesichtspunkten gekennzeichnet ist, kommt den Raumplanungszielen eine zentrale Bedeutung zu. Die Raumplanung ist eine staatliche Aufgabe. Der § 2 Abs. 1 des Entwurfs stellt der Raumplanung die Aufgabe, eine dem allgemeinen Besten dienende Gesamtgestaltung des Landesgebietes zu erreichen. Ungeachtet der Frage der gesetzlichen Vorausbestimmtheit behördlichen Handelns (vgl. Art. 18 B-VG) erfordert diese sehr allgemeine Formulierung der Aufgabe der Raumplanung nähere Konkretisierungen und Zielvorgaben. Im geltenden Raumplanungsgesetz sind die Raumplanungsziele sehr allgemein gehalten und untereinander gleichberechtigt, bzw. sie „rufen im wesentlichen raumrelevante Staatsaufgaben in Erinnerung“ (Raschauer in ÖJZ 1980, Seite 96). Die anzustrebenden Ziele sind untereinander gleichberechtigt. Demgegenüber stellen sich die Raumplanungsziele, wie sie im § 2 Abs. 2 und 3 definiert sind, anders dar. Diese Raumplanungsziele sind entsprechend ihrer Rangordnung dem Abs. 2 oder dem Abs. 3 zugeordnet. Ziel der Raumplanung ist es nicht, möglichst alle Wünsche und Anforderungen, die an das Gebiet gestellt werden, zu erfüllen - ein Ansinnen, das angesichts der sehr unterschiedlichen Ziele nicht erreicht werden kann -, sondern durch Setzung von Prioritäten den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Umwelt zu entsprechen. Die weiteren Raumplanungsziele des Abs. 3 sind als „Eckpfeiler“ bei der Planung zu beachten. Die Normierung solcher Handlungsgrundsätze ist aufgrund der sehr vielen im öffentlichen und privaten Interesse gelegenen Anforderungen an das Gebiet unabdingbar. Dies bedeutet nicht, daß in jedem Einzelfall jedes dieser Ziele voll verwirklicht werden kann, vielmehr müssen in der Raumplanung diese Ziele bei auftretenden Widersprüchen wertend in Beziehung gesetzt werden. Es ist demnach Aufgabe der Raumplanung, nach Abwägung aller Interessen, seien dies öffentliche oder private Interessen, eine dem allgemeinen Besten dienende Gesamtgestaltung des Landesgebietes zu erreichen. Eine dem allgemeinen Besten dienende Gesamtgestaltung verlangt, dies ist nunmehr im Gesetz ausdrücklich normiert, daß beispielsweise mit Grund und Boden haushälterisch umgegangen wird, die Siedlungsränder nicht mehr weiter ausgedehnt werden sollen usw.

Der Begriff „Vielfalt“ in Abs. 2 lit. b ist umfassend zu verstehen und schließt auch die ökologische Funktion von Natur und Landschaft mit ein.

Der Abs. 3 lit. a verpflichtet zum haushälterischen Umgang mit Grund und Boden, was gerade bei den beschränkten Reserven an intensiv nutzbaren Bodenflächen in Vorarlberg besonders wichtig ist. Daraus ergibt sich, daß bei raumplanerischen Entscheidun-

gen nicht nur auf die zweckmäßige Bebaubarkeit einzelner Grundstücke, sondern auch benachbarter Baugrundstücke zu achten ist.

Wie die anderen Bestimmungen des Abs. 3 ist auch der in lit. d festgelegte Vorrang für die Land- und Forstwirtschaft nicht absolut zu sehen. Er ist dadurch begründet, daß die Land- und Forstwirtschaft in besonderem Maße auf geeignete und insgesamt große Flächen angewiesen ist und daß sie in besonderem Maße Wohlfahrtsleistungen für die Allgemeinheit erbringt (Pflege und Erhaltung des Lebensraumes). Ein öffentliches Interesse, das es rechtfertigt, der Land- und Forstwirtschaft besonders geeignete Flächen zu entziehen, ist unter Beachtung des gesamten § 2 zu ermitteln. Daher könnte der Wunsch eines einzelnen, auf einem bestimmten Grundstück ein Wohngebäude zu errichten, ein öffentliches Interesse noch nicht begründen, sehr wohl aber das Interesse einer Gemeinde an der Schaffung von benötigtem Wohnraum im Rahmen einer geordneten Siedlungsentwicklung. Wo die Gefahr der Entsiedelung von Talschaften oder Gemeinden besteht – wie sie außerhalb Vorarlbergs in der Vergangenheit weithin feststellbar war –, kann auch die Eindämmung dieser Gefahr ein öffentliches Interesse sein. In die Prüfung eines überwiegenden öffentlichen Interesses ist auch einzubeziehen, ob für das konkrete Vorhaben ein anderes, der Zielsetzung der lit. d weniger widersprechendes Grundstück verfügbar wäre.

Der Abs. 3 lit. e zielt nicht darauf ab, eine sinnvolle Siedlungsentwicklung außerhalb der bestehenden Siedlungsränder zu verhindern, wenn bei einer knappen Baulandwidmung Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Siedlungsränder nicht gegeben sind.

In der lit. f kommen als sonstige Nutzungen besonders Einrichtungen des Gemeinbedarfes, z.B. Schulen und Spitäler, in Frage.

§ 3:

Die verschiedenen unterschiedlichen Anforderungen an das Gebiet werden aufgrund des immer geringer werdenden Angebots an verfügbarem Grund und Boden zunehmend größer. Verschiedene öffentliche und private Interessen stehen einander gegenüber. Das Gesetz verlangt deshalb, daß bei der Planung alle berührten Interessen gegeneinander abzuwägen sind. Dies gilt vor allem auch hinsichtlich des Schutzes des Eigentums. Planungsmaßnahmen haben auf das Eigentum verschiedene Auswirkungen. Planungen können sowohl beträchtliche Werterhöhungen bei Grundstücken verursachen, können andererseits aber auch das Eigentumsrecht berühren, indem es zu Wertminderungen

oder Verfügungsbeschränkungen kommt. Bei Raumplanungsmaßnahmen sind deshalb entsprechend dem Art. 11 der Landesverfassung, der den Schutz des Eigentums garantiert und nur Eingriffe für zulässig erachtet, soweit sie im überwiegenden öffentlichen Interesse erforderlich sind, Planungen unter möglicher Schonung des Eigentums durchzuführen.

Zu Z. 3:

Der Entwurf sieht vor, daß auf Planungen des Bundes, anderer Länder und des Auslands bei der Landesraumplanung und Flächenwidmungsplanung Bedacht zu nehmen ist bzw. der Flächenwidmungsplan und die Bebauungsplanung einem Landesraumplan nicht widersprechen darf. Die diesbezüglichen Regelungen sind in den §§ 7, 11a, 12, 29 und 31d des Raumplanungsgesetzes (siehe Z. 8, 15, 17, 41 und 43) enthalten. Hinsichtlich der Berücksichtigung der Bundesplanungen ist festzustellen, daß derzeit zwischen dem Bund und den Ländern Gespräche über eine Art. 15a B-VG Vereinbarung über die Koordination und die gegenseitige Information über geplante raumplanerische Maßnahmen im Gange sind. Der § 4 des Raumplanungsgesetzes ist deshalb in dieser Form entbehrlich.

Zu Z. 5 und 6:

Die bisher im § 6 normierte Bestimmung über die Auskunftspflicht im Raumplanungsgesetz ist aufgrund der Regelungen im Auskunftsgesetz, LGBl.Nr. 17/1989, nicht mehr erforderlich. Nach dieser Bestimmung hat jedermann, sofern das Auskunftsbegehren nicht mutwillig gestellt wird, das Recht auf alle Auskünfte, soweit die Angelegenheit, über die Auskünfte verlangt wird, dem zur Auskunft verpflichteten Organ aufgrund seiner amtlichen Tätigkeit bekannt ist. Auskünfte dürfen nicht erteilt werden, wenn eine gesetzliche Verschwiegenheitspflicht (z.B. Amtsverschwiegenheit, Datenschutz) entgegensteht.

Zu Z. 7:

Aufgabe der Raumplanung ist es, eine dem allgemeinen Besten dienende (räumliche) Gesamtgestaltung des Landesgebietes zu erreichen. Die Landesraumplanung hat diese Gesamtgestaltung wahrzunehmen, soweit diese im überwiegend überörtlichen Interesse liegt. Die Planung kann sich auf das ganze Landesgebiet oder einzelne Landesteile beziehen. Die Planung hat die auf den Raum wirkenden Planungen und Tätigkeiten verschiedener Träger zu koordinieren, sie kann aber auch für bestimmte Flächen bestimmte Nutzungen festlegen. Sie versucht, die Aktivitäten der verschiedenen Träger aus einer gesamträumlichen Sicht und im Hinblick auf räumliche Auswirkungen aufeinander ab-

zustimmen. Gegenstand der Raumplanung kann daher jede Maßnahme sein, die raumwirksam ist bzw. die räumliche Ordnung berührt.

Landesraumplanung ist die Festlegung von Grundsätzen oder einer bestimmten (unmittelbar verbindlichen) Nutzung gemäß den Kategorien des Flächenwidmungsplanes (z.B. Grünzonenpläne, Festlegung von Betriebsgebieten für Betriebe mit Eisenbahnanschluß) oder auf der Grundlage einer sonstigen Fachplanung (z.B. Standortsicherung für Abfallbeseitigungsanlagen, Standorte für Schulen, Spitäler, Kraftwerke, Veränderungsverbote in bestimmten Gebieten, Abgrenzung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten).

Entscheidendes Kriterium der Landesraumplanung ist die gesamträumliche Betrachtungsweise, d.h. Planung im Sinne einer (räumlichen) Gesamtgestaltung eines Gebietes. Gesamtgestaltung bedeutet nicht, daß die Landesraumplanung das gesamte Gebiet „verplanen“ muß; planerische Festlegungen (z.B. Standortplanungen) sind jedoch aus einer gesamträumlichen Sicht und im Hinblick auf die räumlichen Auswirkungen zu treffen.

Der neue Abs. 1 des § 7 nimmt auf das Verhältnis zwischen Raumplanung und anderen Fachplanungen Bezug. Die Raumplanung ist grundsätzlich den anderen Fachplanungen gleichgesetzt. Die Koordination findet auf allen Planungsebenen mit allen Entscheidungsträgern statt. Die Raumplanung hat als koordinierende Instanz einzuschreiten, wenn es um die Ausgestaltung und Konkretisierung der im § 2 angeführten Ziele geht. „Aufgabe der Raumplanung ist von ihrer Zielsetzung her, die besten Lösungen im Einvernehmen mit allen Beteiligten und im Hinblick auf deren eigene Zielsetzung herbeizuführen“ (Martin Lendi in „Res Publica Helvetica“, Nr. 12, Sonderdruck). Der zweite Satz des Abs. 1 trägt der mit den sogenannten Grünzonenplänen, LGBI.Nr. 8/1977, Nr. 9/1977 und Nr. 37/1980, begonnenen und mit dem Verfassungsgerichtshofurteil vom 5. März 1988, VfSlg.Nr. 11.633/1988, ausdrücklich bestätigten Praxis, im Landesraumplan parzellenscharfe verbindliche Vorgaben für die Flächenwidmungsplanung zu machen, Rechnung. Im erwähnten Erkenntnis stellt der Verfassungsgerichtshof fest, daß es im Zuge der Aufstellung eines überörtlichen Raumordnungsprogrammes gestattet sei, Baulandgrenzen von vornherein festzulegen. Damit werde nicht eine der Gemeinde zur Besorgung im eigenen Wirkungsbereich vorbehaltene Maßnahme der örtlichen Raumplanung getroffen. Es werde vielmehr nur aus Gründen, die im überörtlichen Interesse liegen, das Planungsermessen der Gemeinde verringert.

Zu Z. 8:

Die Landesraumplanung ist nicht unabdingbar an andere Planungen gebunden. Das bedeutet aber nicht, daß der Landesregierung bei der Planerstellung ein völlig freies Planungsermessen eingeräumt ist. Die Landesregierung hat bei der Erstellung des Landesraumplanes auf die Planungen des Bundes, der Gemeinden und des benachbarten Auslandes Bedacht zu nehmen. Im sogenannten Perchtoldsdorf-Erkenntnis (VfSlg.Nr. 8280/1978) stellte der Verfassungsgerichtshof fest, daß den Vorschriften über die Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen besondere Bedeutung zukomme, sofern das Gesetz die vom Verordnungsgeber zu erlassenden Planungsnormen ihrem Wesen nach nur final determinieren kann. Es ist eine Begründungspflicht unter Offenlegung des Entscheidungsprozesses erforderlich, aus der die getroffenen Entscheidungen nachvollzogen werden können. Die im Entwurf formulierte „Bedachtnahme“ soll dieses Verhältnis zum Ausdruck bringen. Im gegebenen Zusammenhang könnte der Begriff „Bedachtnahme“ durch das Wort „Berücksichtigung“ ersetzt werden. Da in der Literatur die beiden Begriffe unterschiedlich interpretiert werden, lassen sich aus der Wortwahl keine besonderen Auslegungen ableiten.

Zu Z. 9:

Das Recht, zum Entwurf eines Landesraumplanes schriftliche Änderungsvorschläge zu erstatten, ist derzeit Personen vorbehalten, die zum Landtag wahlberechtigt sind. Im Hinblick auf die EG-Integration ist eine Ausweitung des Personenkreises auf die in Vorarlberg ansässigen Personen vorzunehmen.

Zu Z. 10 bis 12:

Das geltende Raumplanungsgesetz sieht keine Möglichkeit vor, für bestimmte Vorhaben Ausnahmen von den Wirkungen des Landesraumplanes zu machen. Auch für nur geringfügige Änderungen sind deshalb die für die Änderung eines Landesraumplanes maßgebenden Verfahrensvorschriften zu beachten. Hinkünftig soll es möglich sein, für bestimmte Vorhaben Ausnahmen vom Landesraumplan zu bewilligen, wenn die mit dem Landesraumplan angestrebten Planungsziele nicht wesentlich beeinträchtigt werden oder andere öffentliche Interessen überwiegen. Ist im Landesraumplan eine bestimmte Widmung im Flächenwidmungsplan vorgesehen, so bewirkt diese Ausnahme eine entsprechende Befreiung von der Bindung an die überörtliche Planung.

Die Ausnahme darf keinesfalls so bedeutend sein, daß wegen der Änderung der maßgebenden Verhältnisse der Landesraumplan zu ändern wäre. Ob eine Ausnahme bewilligt wird, liegt im Ermessen der Landesregierung. Ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung läßt sich aus dem neuen Abs. 2 nicht ableiten.

Zu Z. 13:

Der Abs. 2 des § 9 sieht ein vereinfachtes Verfahren vor, wenn die von der Änderung betroffenen öffentlichen Stellen sowie die Grundeigentümer vor der Beschlußfassung gehört werden. Dies wird vor allem dann von Bedeutung sein, wenn lediglich kleinere Änderungen vorgenommen werden sollen.

Zu Z. 14:

Die Praxis hat gezeigt, daß in der Regel mit einer zweijährigen Dauer der Bausperre das Auslangen gefunden werden kann. Die Frist soll daher im Interesse der betroffenen Grundeigentümer verkürzt werden.

Zu Z. 15:

Der Raumplanung ist die Aufgabe gestellt, eine dem allgemeinen Besten dienende Gesamtgestaltung des Landesgebietes zu erreichen. Im Bereich der örtlichen Raumplanung soll diese Aufgabe u.a. durch die Erlassung von Flächenwidmungsplänen und Bauungsplänen erfolgen. Beide Planungsinstrumentarien, die - ungeachtet der Notwendigkeit der Berücksichtigung des Bestandes - die Zukunftsgestaltung wahrnehmen sollen, erfordern vor ihrer Beschlußfassung durch das zuständige Gemeindeorgan eine umfassende Entscheidungsgrundlage.

Nach den von der Landesregierung beschlossenen Leitlinien der Gemeindeentwicklung in Vorarlberg unterstützt das Land Initiativen der Gemeinden für eine vorausschauende Planung der zukünftigen Entwicklung aus gesamtheitlicher Sicht. Ziel der Gemeindeentwicklung ist es, eine zukunftsbezogene Kommunalpolitik, insbesondere in raumbezogenen, kulturellen und sozialen Bereichen, zu gestalten. Die Entwicklung der Gemeinde soll in Selbstverantwortung und unter Berücksichtigung der gemeindespezifischen Entwicklungsmöglichkeiten durch die Erarbeitung von Leitbildern und Zielvorstellungen erfolgen. Auch regionale Aspekte sind einzubeziehen. Vernetztes Denken soll grundlegendes Planungsprinzip sein.

Räumliche Entwicklungskonzepte verschiedenster Ausprägung sind schon derzeit oft Grundlage der Gemeinde für Maßnahmen der örtlichen Raumplanung. Der Vorteil in der Erstellung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes liegt nicht nur darin, daß die Gemeinde ein brauchbares Planungsinstrument für eine wirtschaftliche Nutzung der Infrastruktur und ein vorausschauendes räumliches Nutzungskonzept erhält; vielmehr werden den Planungsbetroffenen die ökologischen, aber auch wirtschaftlichen und gesellschaftspolitischen Zusammenhänge besser bewußt. Das räumliche

Entwicklungskonzept bietet auch einen stärkeren Schutz gegen Einzelinteressen und stärkt das Bewußtsein für die Erhaltung von Gestaltungsspielräumen für künftige Generationen.

Das neue Raumplanungsgesetz sieht deshalb vor, daß die Gemeinden räumliche Entwicklungskonzepte erlassen sollen. Der Verfassungsgerichtshof verlangt in ständiger Rechtsprechung, daß der Flächenwidmungsplanung Planungsgrundlagen, durch die der Planungsakt nachvollziehbar wird, zugrundeliegen müssen (vgl. dazu beispielsweise das zu Z. 8 zitierte Judikat VfSlg.Nr. 8280/1978). Das räumliche Entwicklungskonzept ist im Zusammenhang mit dieser Rechtsprechung als wichtige und in vielen Fällen wohl unverzichtbare Planungsgrundlage zu sehen. Von einer generellen Verpflichtung zur Erlassung von räumlichen Entwicklungskonzepten wird jedoch abgesehen, weil einzelne Fälle, namentlich Kleingemeinden, denkbar sind, in denen solche Konzepte nicht unbedingt notwendig sind.

Das räumliche Entwicklungskonzept kann Teil des Gemeindeentwicklungskonzeptes sein oder auch unabhängig von einem solchen ausgearbeitet werden. Um den unterschiedlichen Voraussetzungen, namentlich in der Dynamik der Entwicklung, in den einzelnen Gemeinden Rechnung tragen zu können, aber auch unter Bedachtnahme auf die finanziellen Gegebenheiten, soll der Gemeinde bei der Erstellung und Ausgestaltung des räumlichen Entwicklungskonzeptes ein möglichst breiter Freiraum belassen werden. Das Raumplanungsgesetz sieht deshalb nur einige wesentliche Inhalte vor, die als Grundlage zur Ausarbeitung eines Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes erforderlich sind. In diesem Rahmen wird die Dichte der Bearbeitung von der Gemeinde selbst zu bestimmen sein.

Das Entwicklungskonzept besteht im wesentlichen aus zwei Teilen. Dies ist einerseits die Grundlagenermittlung, andererseits die Festlegung der Entwicklungsziele und -maßnahmen. Um Vorstellungen für die Zukunft der Gemeinde entwickeln zu können, ist es erforderlich, Grundlagen zu erheben. Dabei sind die bisherige Entwicklung der Gemeinde und der derzeitige Zustand zu beachten. Die Grundlagenermittlung kann sich auf die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, die wirtschaftliche Entwicklung usw. beziehen. Die Entwicklungsziele und Entwicklungsmaßnahmen bauen auf dem Ergebnis der Grundlagenermittlung auf. Das Gesetz sieht hierfür kein besonderes Verfahren vor. Von Bedeutung ist jedoch, daß die Bevölkerung sowohl über die Grundlagenermittlung als auch über die Entwicklungsziele und -maßnahmen umfassend informiert wird, aber auch an der Erarbeitung der Entwicklungsziele mitwirken kann.

Die Mitwirkung der Öffentlichkeit trägt wesentlich zur Akzeptanz des Konzeptes durch die betroffene Bevölkerung bei. Die Landesregierung hat bei Inangriffnahme des Entwicklungskonzeptes über die aus Sicht des Landes maßgebenden Konzepte und Planungen zu informieren sowie ihr beratend zur Seite zu stehen und ist, wie auch die Nachbargemeinden und Regionalplanungsgemeinschaften, anzuhören. Unter „Nachbargemeinden“ sind nicht nur unmittelbar angrenzende Gemeinden, sondern all jene zu verstehen, die mit der betreffenden Gemeinde in einem solchen räumlichen Naheverhältnis stehen, daß mit einer Berührttheit durch das geplante Entwicklungskonzept zu rechnen ist (vgl. § 2 lit. i Baugesetz). Durch die vorgesehenen Anhörungsrechte soll einerseits gewährleistet sein, daß bereits im Entwicklungskonzept auf überörtliche Planungen Rücksicht genommen wird, andererseits Ergebnisse und Erfahrungen von Fachleuten bei der Ausarbeitung des Entwicklungskonzeptes möglichst frühzeitig in das Konzept miteinfließen können. Nach Abschluß des Verfahrens hat die Gemeindevertretung das Entwicklungskonzept zu beschließen.

Das räumliche Entwicklungskonzept kann sich aus mehreren Teilkonzepten zusammensetzen.

Zu Z. 17:

Bei der Erstellung des Flächenwidmungsplanes ist auf Planungen des Bundes und benachbarter Gemeinden Bedacht zu nehmen. Auf andere Planungen des Landes ist ebenfalls Bedacht zu nehmen, d.h. in den Entscheidungsgrundlagen ist darzustellen, weshalb die konkrete Widmung, allenfalls im Widerspruch zu einer anderen Planung, vorgenommen worden ist. Im Zusammenhang mit der aufsichtsbehördlichen Versagung einer Genehmigung der Änderung des Flächenwidmungsplanes stellte der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 17. Mai 1991, Zl. 88/06/0065, fest: „... folgt der Verwaltungsgerichtshof der Auffassung der belangten Behörde, daß durch die Genehmigung der Umwidmung überörtliche Interessen des Landschaftsschutzes verletzt würden.“ Im Hinblick auf den Vorrang der überörtlichen Planung (vgl. VfSlg.Nr. 11.633/1988) darf der Flächenwidmungsplan dem Landesraumplan nicht widersprechen (siehe auch Erläuterungen zu Z. 8). Wenn nach Erlassung des Flächenwidmungsplanes ein diesem widersprechender Landesraumplan erlassen wird, so ist der Flächenwidmungsplan zu ändern. Auf den § 19 Abs. 6 (Z. 23) ist hinzuweisen.

Die Neufassung des Abs. 4 entspricht dem bisher Gesagten. Die in der geltenden Fassung dieser Bestimmung vorgesehenen Vereinbarungen zwischen Gemeinden kommen in der Praxis nicht vor.

Die im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machenden Gegebenheiten wurden im Verhältnis zur geltenden Rechtslage reduziert. Unter dem Begriff „bedeutende Versorgungs- und Entsorgungsanlagen“ fallen Kraftwerke, Hochspannungsleitungen, Abwasserreinigungsanlagen und Abfalldeponien. Unter dem Begriff „besonders geschützte Gebiete“ fallen Wasserschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Die Formulierung des Abs. 5 hinsichtlich der ersichtlich zu machenden Gegebenheiten ist eher offen. Die Praxis wird einerseits zu trachten haben, alle für die Raumplanung bedeutsamen Gegebenheiten zu erfassen, andererseits den Flächenwidmungsplan von Überfrachtungen frei und damit lesbar zu halten. Als Lösung könnte sich fallweise, etwa für Gefahrenzonenpläne der Wildbach- und Lawinenverbauung, anbieten, diese Planungen nur verbal anzuführen.

Zu Z. 18:

Abs. 1:

Die Zulässigkeit von Bauwerken und sonstigen Anlagen ist je nach den im § 14 des Raumplanungsgesetzes angeführten Widmungskategorien unterschiedlich. Maßgeblich ist dabei das Ausmaß der Störwirkung auf die Umgebung. Entscheidend ist, soweit sich aus Abs. 5 und 6 nichts anderes ergibt, die Widmung des Grundstücks, auf dem die (zu bewilligende) Anlage errichtet werden soll (nicht eine allfällige andere Widmung des Nachbargrundstückes, wie es im gewerbepolizeilichen Verfahren von Bedeutung sein kann).

Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Emissionen eines projektierten Bauwerks oder einer sonstigen Anlage nicht bzw. weniger oder mehr störend sein können. Dabei wird die Behörde auch das Ausmaß der allenfalls bereits aus anderen Quellen stammenden einschlägigen Vorbelastungen festzustellen und zu berücksichtigen haben.

Abs. 2:

Das Spektrum der zulässigen Anlagen im Kerngebiet ist sehr umfangreich. Es reicht von Anlagen für Dienstleistungen und für die Verwaltung, von Bildungs- und sonstigen kulturellen und sozialen Einrichtungen bis zum Wohnbau. Der Begriff „vornehmlich“ bringt die Hauptnutzungsart des Kerngebietes zum Ausdruck. Das gehäufte Vorkommen jener Anlagen und Einrichtungen, für die Kerngebiete nach der vorgeschlagenen Formulierung vornehmlich bestimmt sind, beschreibt den Charakter dieser Gebiete. (Aufgrund dieser Erweiterung ist das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 25.5.1990, ZI. 87/05/0210, zum Begriff „Kerngebiet“

nicht übertragbar.) Andere Gebäude und Anlagen sind zulässig, wenn sie im Hinblick auf den Charakter des Gebietes nicht störend sind.

Um einer allfälligen Entsiedlung der Kerngebiete vor allem in den Städten entgegenwirken zu können, soll das Errichten von Wohnungen in diesen Gebieten wieder stärker gefördert werden. Durch ergänzende Bestimmungen (siehe § 26 Abs. 3 und § 30a), nämlich der Möglichkeit, Nutzungsanteile festzulegen, soll diesem Ziel zum Durchbruch verholfen werden.

Abs. 3:

Das Wohngebiet soll hauptsächlich der Errichtung von Wohngebäuden dienen. Neben Wohngebäuden sollen aber auch - wie schon bisher - andere Gebäude und Anlagen errichtet werden dürfen. Es ist jedoch auf jeden Fall auf die Vereinbarkeit mit dem Wohngebietscharakter zu achten. Größere Sportanlagen, aber auch sonstige größere Gebäulichkeiten außerhalb der Wohnnutzung, werden mit dem Wohngebietscharakter meistens nicht vereinbar sein. Das Erfordernis, daß das Gebäude oder die Anlage den kulturellen, wirtschaftlichen oder sozialen Bedürfnissen der Einwohner des Gebietes dient, soll entfallen. Das bedeutet, daß auch beispielsweise Räumlichkeiten für Anwalts- und Architekturbüros, Arztpraxen, technische Büros usw. zulässig sind, sofern dadurch das Wohnen und auch sonst der Gebietscharakter nicht gestört wird. Störungen können sich z.B. ergeben durch eine größere Anzahl anderer als Wohngebäude oder durch das Wohnen störende Emissionen, wie Lärm usw. Eine unzulässige Störung kann unter Umständen auch bei der Haltung eines Pferdes gegeben sein.

Mit dem Wohnen selbst sind bestimmte Emissionen und sonstige Auswirkungen (besonders Verkehr) verbunden. Der im Gesetz verwendete Ausdruck „das Wohnen nicht gestört wird“ ist so zu verstehen, daß Auswirkungen von Beschäftigungen, die den Auswirkungen des Wohnens weitgehend entsprechen, dieses nicht stören. Das Maß der zu tolerierenden Belästigungen ist geringer als jenes im Mischgebiet.

Abs. 4:

Im Mischgebiet sollen die verschiedenen Nutzungen möglich sein. Das Mischgebiet ist jene Widmung, die in vielen Fällen den früher gewachsenen Strukturen entspricht. Diese Widmung dient somit auch der Erhaltung dieser gewachsenen Strukturen.

Im Hinblick auf die durchaus erwünschte Durchmischung auch in bezug auf das Wohnen sollen jedoch nur Anlagen zulässig sein, die keine das Wohnen wesentlich

beeinträchtigenden Störungen verursachen. Bebauungsbestimmungen sind Instrumentarien, die es der Gemeinde ermöglichen, entsprechende gestalterische Maßnahmen zu ergreifen, um die mit der Widmung erwünschten Nutzungen und Bebauungen zu erzielen.

Grundlage für die Aufrechterhaltung eines möglichst konfliktfreien Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen im Mischgebiet ist ein gegenseitig wirkendes „Rücksichtnahmegebot“. Das heißt, zum einen wird der Grad dessen, was als wesentliche Störung unter anderem beim Wohnen im Mischgebiet zu qualifizieren ist, höher anzusetzen sein als im Wohngebiet. Zum anderen werden nur Betriebstypen im Mischgebiet zugelassen werden dürfen, die mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar sind. Die Zumutbarkeitsgrenze wird jedenfalls überschritten sein, wo es zu wesentlichen Störungen des Wohlbefindens kommen kann oder diese über das ortsübliche Ausmaß hinausgehen. Maßgebend sind die Auswirkungen der Emissionen einer projektierten Anlage auf die Wohnnutzung, ungeachtet konkret vorhandener, umliegender Wohnungen. Diese abstrakte Beurteilung soll die Möglichkeit der Ausschöpfung der Nutzungsvielfalt auf Dauer sichern.

Das Mischgebiet hat den Vorteil großer Nutzungsvielfalt, die eine weitgehende Baufreiheit beläßt. Besonders auch in kleineren Gemeinden, in denen eine Kerngebietswidmung nicht vorgenommen wurde oder zu erlassen beabsichtigt ist, ermöglicht die Widmung als Mischgebiet die im Ortskern notwendige Errichtung von Versorgungseinrichtungen.

Abs. 5 und 6:

Die Widmung Betriebsgebiet wird - abweichend von der derzeit geltenden Bestimmung - in zwei verschiedene Kategorien geteilt. Beiden Widmungskategorien gemeinsam ist die ausschließliche Nutzung für Betriebsanlagen. Der Begriff „Betriebsanlage“ ist jedoch nicht im engen Sinne der Gewerbeordnung zu verstehen. Während Betriebsgebiete Kategorie I nicht wesentlich störenden Anlagen vorbehalten sind - und sich in diesem Sinne auch als angrenzendes Gebiet zum Mischgebiet eignen - , sollten im Betriebsgebiet Kategorie II vorwiegend Betriebe situiert werden, die wesentliche Störungen für die Umgebung verursachen können. Der sich aus gewerberechtlichen Bestimmungen ergebende Nachbarschutz wird dadurch nicht berührt.

Ein wesentlicher Unterschied besteht hinsichtlich der Zulässigkeit von sonstigen Anlagen. Im Betriebsgebiet Kategorie I sind sowohl Wohnungen für den Arbeitgeber als auch für die unselbständig Beschäftigten in diesem Gebiet und sonstige Anlagen, die der Versorgung der arbeitenden Bevölkerung in diesem Gebiet dienen, zulässig. Die im Betriebsgebiet Kategorie I zulässigen Wohnungen müssen im räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen, in dem die betreffenden Personen beschäftigt sind. Auch für den Unternehmer selbst ist eine solche Wohnung zulässig, weil auch er dort beschäftigt ist. Im Betriebsgebiet Kategorie II hingegen sind lediglich Wohnungen für das Aufsichts- und Wartungspersonal, sofern diese Einrichtungen im Betrieb integriert sind, zulässig. Bei beiden Widmungskategorien müssen die für Wohnungen benötigten Grundflächen und Baumassen jedoch jenen der betrieblichen Anlage untergeordnet sein. Ebenfalls im Betriebsgebiet der Kategorie II nicht zulässig sein sollen Anlagen für Sport- und Freizeitzwecke.

Die Begrenzung der zulässigen Störwirkung im Betriebsgebiet Kategorie I verfolgt das Ziel, die widmungsgemäße Nutzung der benachbarten Widmungsgebiete sicherzustellen. Die Möglichkeit der Errichtung von Wohnungen für die in Betrieben des betreffenden Gebietes Beschäftigten wird einerseits das Ausmaß der zulässigen Belästigungen einschränken, andererseits können die Einwendungen der Betroffenen in diesem Gebiet im Hinblick auf eine möglichst geringe Belastung durch Emissionen nicht jenen im Mischgebiet entsprechen. Auszuschließen sind aber Störungen, die zu Gesundheitsgefährdungen führen können.

Abs. 7:

Beibehalten werden soll die Möglichkeit der Zonierung sowohl hinsichtlich der Art der Betriebe als auch hinsichtlich des zulässigen Maßes der Störwirkung. Die Zonierung ist nur zulässig, soweit dies die für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnisse erfordern. Diese Erforderlichkeit ist nach den Verhältnissen und anhand der Raumplanungsziele zu prüfen. Neben dem Kriterium der Störwirkung kann es hauptsächlich um die Optimierung vorhandener Strukturen, beispielsweise um Betriebsstandorte mit der Möglichkeit eines Eisenbahnanschlusses, gehen. Keinesfalls bietet die Regelung die Möglichkeit für ein gewerberechtliches Zulassungssystem.

Abs. 8:

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zum geltenden § 14 ist Maßstab für die Lösung der Frage nach der Zulässigkeit eines Betriebes unter dem Blickwinkel der Flächenwidmung nicht ein in seinen Betriebsmitteln und Anlagen bis ins einzelne fest-

umrissener Betrieb, sondern die Baulichkeit ihrer Type nach. (vgl. VwGH-Erkenntnis vom 13.9.1987, Slg.Nr. 9382/A: „Als Maßstab für die Widmungsverträglichkeit der zu beurteilenden Betriebstypen in Baubewilligungsverfahren ist vielmehr nach Art der in solchen Betrieben üblicherweise und nach dem jeweiligen Stand der Technik verwendeten Anlagen und Einrichtungen einschließlich der zum Schutze vor Belästigungen typisch getroffenen Maßnahmen, sowie nach Art der dort entsprechend diesen Merkmalen herkömmlicherweise entfaltenden Tätigkeiten das Ausmaß und die Intensität der dadurch verursachten Emissionen maßgebend.“)

Diese Judikatur wurde vielfach als unbillig und als entwicklungshemmend empfunden. Sie behindert die Errichtung oder Änderung von Betrieben z.B. im Mischgebiet auch dann, wenn durch Einsatz modernster Technologie zusätzliche Störungen vermieden oder sogar das Maß der Störungen reduziert wird. Daher soll durch den neuen Abs. 8 festgelegt werden, daß Maßnahmen zur Verhinderung störender Auswirkungen, deren Durchführung technisch und rechtlich möglich ist, berücksichtigt werden, wenn darauf vertraut werden kann, daß diese Maßnahmen auch tatsächlich ergriffen werden.

Zu Z. 19:

§ 14a:

Der neue § 14a entspricht größtenteils dem § 14 Abs. 6 bis 11 des geltenden Raumplanungsgesetzes.

Der Abs. 1 unterscheidet sich vom bisherigen § 14 Abs. 6 dadurch, daß der Landesraumplan hinsichtlich der Zulässigkeit der Widmung besonderer Flächen für Einkaufszentren hinsichtlich der in den Einkaufszentren angebotenen Warengruppen differenzieren kann. Diese Differenzierung soll nur insoweit zulässig sein, als dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen erforderlich ist. Darunter ist vor allem die Lage des Einkaufszentrums hinsichtlich seiner Erreichbarkeit durch Fußgänger bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln einerseits oder andererseits im motorisierten Individualverkehr zu verstehen. Für diesen ist eine günstige Zuordnung zu höherrangigen Straßen oder jedenfalls die Erreichbarkeit ohne wesentliche Störung von Wohngebieten maßgeblich. Die Differenzierung darf nur nach den in den lit. a bis c unterschiedenen Fällen erfolgen, genauere Festlegungen nach dem Warensortiment eines Einkaufszentrums sind nicht zulässig. Die Einschränkung der Widmung auf eine der in den lit. a bis c genannten Warengruppen bedeutet nicht den völligen Ausschluß anderer Waren. Vielmehr ist darauf abzustellen, daß in untergeordnetem Ausmaß und soweit dies branchenüblich ist, auch andere Waren verkauft werden können. Diese Er-

gänzung des § 14a Abs. 1 hat zwei Auswirkungen: Zum einen erleichtert sie die Erlassung von Landesraumplänen für das ganze Landesgebiet oder mehrere Gemeinden, weil die raumplanerische Prüfung der Eignung von Flächen für Einkaufszentren bei einer Differenzierung nach dem Warenangebot besser generalisiert werden kann. Zum anderen schränkt sie in der Folgenutzung von Einkaufszentren den Wechsel zwischen den Warengruppen der lit. a, b und c im raumplanerisch erforderlichen Maß ein. Aus der Möglichkeit des Landesraumplanes, eine Widmung nur eingeschränkt für zulässig zu erklären, und der Bindung der Gemeinde an Landesraumpläne ergibt sich, daß in solchen Fällen die Gemeinde besondere Flächen für Einkaufszentren nur eingeschränkt entsprechend dem Landesraumplan festlegen darf.

Waren des täglichen Bedarfes sind Waren, die in besonderem Maße zur Versorgung der Konsumenten notwendig sind, in kurzen Zeitabständen verbraucht werden und daher in kurzen Zeitabständen nachgefragt werden. Es handelt sich dabei neben Lebensmitteln besonders um folgende Sortimente: Hygieneartikel, Waren zur Körperpflege und Kosmetik, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Verbrauchsartikel.

Der Abs. 2 bringt gegenüber dem geltenden § 14 Abs. 7 Klarstellungen zu den Begriffen „Einkaufszentrum“ und „Verkaufsfläche“. Derzeit kann nur aus § 14 Abs. 1 geschlossen werden, daß die mehreren Betriebe in einem besonderen betriebsorganisatorischen Verhältnis zueinander stehen müssen. Als weitere Problematik kommt dazu, daß Einkaufszentren mehrfach und zunehmend aus mehreren Gebäuden bestehen. Vergleichsweise ist auf den § 10 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1994 hinzuweisen. Der Begriff „Verkaufsflächen“ wurde definiert als jene Flächen, die für die Kunden bestimmt sind und zugänglich sind, ausgenommen Stiegen, Verbindungsgänge, Sanitärräume und Räumlichkeiten für das Gastgewerbe. Parkplätze sind keine Verkaufsflächen (zur Frage der Widmung des Grundstücks zur Errichtung von Parkplätzen sowie zur Zuordnung der Stellplätze für Einkaufszentren siehe das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27.11.1990, Zl. 90/05/0065).

Der im Abs. 5 angeführte Zeitpunkt „1. Juni 1985“ ist jener Zeitpunkt, an dem die Regelungen über Einkaufszentren erstmals in Kraft getreten sind. Nach der Aufhebung dieser Bestimmungen durch den Verfassungsgerichtshof (VfSlg.Nr. 11.393/1987), kundgemacht mit LGBI.Nr. 9/1988, sind sie im Dezember 1988 wieder in Kraft gesetzt worden (LGBI.Nr. 61/1988). Ebenfalls neu ist die Bestimmung, wonach Betriebserweiterungen bis zur Hälfte der ursprünglich bewilligten Anlage erst vorgenommen werden dürfen, wenn das Einkaufszentrum bereits fünf Jahre betrieben

worden ist. Aufgrund der Übergangsbestimmungen (siehe § 51a Abs. 3) gilt diese Regelung nicht für bereits bewilligte Einkaufszentren.

§ 14b:

Der neue § 14b entspricht sehr weitgehend den mit der Novelle LGBI.Nr. 27/1993 geänderten Bestimmungen über Ferienwohnungen des geltenden Raumplanungsgesetzes, ausgenommen dem § 14 Abs. 16. Gemäß § 14 Abs. 16 kann die Landesregierung mit Verordnung Gebiete festlegen, in denen die Bestimmungen des § 14 Abs. 12 bis 15 (nunmehr § 14b Abs. 1 bis 4) nicht anzuwenden sind. Der Art. II Abs. 8 der Novelle LGBI.Nr. 27/1993 bestimmt, daß in diesen Gebieten die vor der Novelle LGBI.Nr. 27/1993 bestehenden Bestimmungen über Ferienwohnungen weiter gelten. Ergebnis dieser Regelung ist, daß in dem von der Verordnung (siehe LGBI.Nr. 47/1993) umfaßten Gebiet zwar das Errichten von Ferienwohnhäusern (im Sinne der Begriffsbestimmung des § 14 Abs. 13 alter Rechtslage) nur zulässig ist, wenn eine Widmung vorliegt, das Nutzen von Wohnungen als Ferienwohnhaus raumplanungsrechtlich nicht relevant ist bzw. lediglich im Zusammenhang mit den Bestimmungen des Baugesetzes zum Tragen kommt. Die unterschiedlichen Begriffe (Ferienwohnung und Ferienwohnhaus) sowie die unbefriedigende frühere Rechtslage im Falle der Ferienwohnhausnutzung führen zu Vollzugsproblemen. Der vorliegende Entwurf sieht deshalb folgende Änderungen vor:

- Die Bestimmung über die Weitergeltung der alten Ferienwohnhausregelung in dem von der Verordnung nach § 14 Abs. 16 des Raumplanungsgesetzes in der Fassung LGBI.Nr. 27/1993 umfaßten Gebiet wird aufgehoben (siehe § 51a).
- Die Bestimmungen des § 14 Abs. 12 und 13 des Raumplanungsgesetzes (nunmehr § 14b Abs. 1 und 2) gelten auch in dem von der Verordnung gemäß § 14 Abs. 16 des Raumplanungsgesetzes in der Fassung LGBI.Nr. 27/1993 umfaßten Gebiet (siehe § 14b Abs. 5). Dies hat zur Folge, daß im gesamten Landesgebiet derselbe Ferienwohnungsbegriff gilt und das Errichten von Ferienwohnungen nur zulässig ist, wenn eine Widmung oder Bewilligung nach § 14 Abs. 12 (nunmehr § 14b Abs. 1) vorliegt.
- Nicht nur die unbeschränkte Nutzung von Wohnungen zu Ferienzwecken kann zu unerwünschten Zuständen führen, auch die Nutzung von Wohnungen in Ferienwohngebieten als Ganzjahreswohnsitz verursacht Probleme, insbesondere auch infrastruktureller Art. Weist die Gemeinde bestimmte Flächen aus, auf denen nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen, so sollen diese - abgesehen vom erforderlichen Aufsichts- und Wartungspersonal - nicht als Dauerwohnsitze genutzt werden dürfen

(§ 14b Abs. 3; vgl. § 50 Abs. 1 lit. f). Hinsichtlich des „ständigen Wohnsitzes“ wird auf § 2 Abs. 5 des Grundverkehrsgesetzes verwiesen.

- Das Nutzen von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung ist in dem von der Verordnung gemäß § 14 Abs. 16 (nunmehr § 14b Abs. 5) umfaßten Gebiet raumplanungsrechtlich nicht von Bedeutung, d.h. eine Wohnung, die ursprünglich als Ganzjahreswohnung verwendet wurde, darf - vorbehaltlich grundverkehrsrechtlicher Regelungen - auch als Ferienwohnung genutzt werden (siehe § 14b Abs. 5).

Zu Z. 20:

§ 16:

Die neuen Abs. 1 und 5 führen zu einer flächendeckenden Widmung aller Grundstücke des Gemeindegebietes. Soweit nicht eine andere Widmung festgelegt ist, gelten die Flächen jedenfalls als Freihaltegebiete.

Abs. 2:

Waldflächen sind nicht als Landwirtschaftsgebiet, sondern als Freihaltegebiet zu widmen (vgl. Abs. 5 letzter Satz).

Abs. 3:

Der Begriff „bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung“ soll - entsprechend der bisherigen Vorgangsweise - klarstellen, daß unter Landwirtschaft im Sinne des Abs. 3 jene Tätigkeit anzusehen ist, die auf eine unmittelbare Bodenbewirtschaftung zur

- Gewinnung von pflanzlichen Erzeugnissen,
- Zucht von Nutztieren oder zur
- Gewinnung der Erzeugnisse von Nutztieren

ausgerichtet ist (vgl. § 1 des Landwirtschaftsförderungsgesetzes).

Raumplanungsrechtlich ist unter Forstwirtschaft die Bodenbewirtschaftung zur Gewinnung von Holz und sonstigen Forsterzeugnissen, von Waldbäumen und Waldsträuchern oder die Erhaltung des Waldes zu verstehen. Gebäude und Anlagen für die bodenabhängige forstwirtschaftliche Nutzung können auch im Landwirtschaftsgebiet errichtet werden.

Der Abs. 3 bringt weitere Klarstellungen. Es dürfen nur solche Wohnräume und Wohngebäude errichtet werden, die für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich sind. Der Begriff „erforderlich“ bedeutet in diesem Zusammenhang auch einen Bedarf im Hinblick auf die Situierung der Wohnräume und Wohngebäude. Der

bodenunabhängige Zuerwerb muß im Verhältnis zur bodenabhängigen Land- und Forstwirtschaft von untergeordneter Bedeutung bleiben.

Sind bisher auch Gebäude und Anlagen für Zuerwerbe zulässig, so soll neu auf die Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft und auf die häusliche Nebenbeschäftigung abgestellt werden. Diese Begriffe sind im Sinne des § 2 Abs. 2 und 4 der Gewerbeordnung zu verstehen. Wohnräume zur Privatzimmervermietung gehören zur häuslichen Nebenbeschäftigung, andere Wohnräume und Wohngebäude im Zusammenhang mit Nebengewerben oder häuslichen Nebenbeschäftigungen sind nicht zulässig.

Abs. 4:

Als Sondergebiet sollen neben Flächen für Gebäude und Anlagen, die an einen bestimmten Standort gebunden sind, auch Flächen gewidmet werden, die sich als Standort für bestimmte Gebäude und Anlagen besonders eignen. Aufgrund des immer knapper werdenden Bodens erhält die Standortsicherung (vgl. auch § 2 Abs. 3 lit. h) immer mehr an Bedeutung. Als Sondergebiete können vor allem Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Erholungs- und Sportanlagen, Campingplätze, Steinbrüche, Kiesgruben usw. gewidmet werden. Der vorgesehene Verwendungszweck ist - insbesondere auch im Interesse des Grundeigentümers - in der Widmung anzuführen.

Abs. 5:

Wie der geltende Abs. 5 bestimmt der vorliegende Entwurf, daß bestimmte Freiflächen als Freihaltegebiete festzulegen sind. Dazu kommt als gesetzliche Widmung, daß Freiflächen, die nicht als Landwirtschaftsgebiete oder Sondergebiete gewidmet sind, Freihaltegebiete sind. Dadurch wird der Bereich der Freihaltegebiete erweitert und umfaßt vor allem auch den Wald. Der Verfassungsgerichtshof (Erkenntnis V 41/94-14 vom 30. September 1995) hat aus dem geltenden § 16 Abs. 5 abgeleitet, daß die Freihaltegebiete im Flächenwidmungsplan konkret ausgewiesen werden müssen. Dies gilt auch für den neuen Abs. 5. Freihaltegebiete sind, soweit sich nicht aus Abs. 5 letzter Satz etwas anderes ergibt, von einer Bebauung freizuhalten. Diesbezüglich tritt keine Änderung zur geltenden Rechtslage ein.

§ 17:

Der Verfassungsgerichtshof hat festgestellt, daß es dem Landesgesetzgeber nicht verwehrt ist, die Gemeinden zu ermächtigen, bei der Flächenwidmungsplanung auch auf Projekte oder Planungen Bedacht zu nehmen, die Bundesstraßen, Eisenbahntrassen udgl. betreffen. Die Wirkung der Widmung im Flächenwidmungsplan geht jedoch nicht

soweit, daß die Planungskompetenz des Bundes oder Landes dadurch eingeschränkt wird (vgl. VfSlg.Nr. 7658/1975). Im Sinne dieser Rechtsprechung soll die Gemeinde deshalb die Möglichkeit haben, Planungen des Bundes und des Landes im Flächenwidmungsplan zu berücksichtigen oder - ungeachtet einer diesbezüglichen Planung - solche aus Sicht der anderen Gebietskörperschaft erforderliche Flächen zu sichern, indem Flächen für Bundes- oder Landesstraßen sowie Eisenbahntrassen als Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

§ 18:

Abs. 1:

Im Gegensatz zum geltenden Gesetz stellt die Vorbehaltsflächenwidmung keine eigene, andere Widmungen ausschließende Widmungskategorie mehr dar. Ist eine Fläche als Bau-, Bauerwartungs- oder Freifläche gewidmet, kann die Gemeinde diese Flächen, wenn sie für Zwecke des Gemeinbedarfs benötigt werden, als Vorbehaltsfläche widmen. Ein Gemeinbedarf ist anzunehmen bei der Errichtung von Krankenanstalten, Altersheimen, Schulen, Kindergärten, Kinderspielplätzen, Amtsgebäuden, Kirchen, Bestattungsanlagen, öffentlich zugänglichen Grünflächen, Sportanlagen, Garagen- und Abstellplätzen sowie Versorgungs- und Abfallbeseitigungsanlagen. Die Errichtung kann sowohl von örtlichem als auch überörtlichem Interesse sein. Der vorgesehene Verwendungszweck ist im Flächenwidmungsplan anzugeben. Diese „Überlagerungswidmung“ (vgl. die Regelungen betreffend Einkaufszentren und Ferienwohnungen) hat zur Folge, daß sich die Gemeinde schon bei der Widmung als Vorbehaltsfläche damit auseinandersetzen muß, welche Widmung im Falle des Löschens der Vorbehaltsflächenwidmung zum Tragen kommt. Andererseits ist auch dem Grundeigentümer damit bekannt, welche Widmung nach Wegfall der Vorbehaltsflächenwidmung für sein Grundstück zutrifft.

Der Zeitraum, in dem das Grundstück voraussichtlich für Zwecke des Gemeinbedarfs benötigt wird, wird im Hinblick auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 2.3.1995, V 43/94-7, auf 20 Jahre erstreckt. Der Verfassungsgerichtshof hat in diesem Erkenntnis entschieden, daß nach Ablauf dieses Zeitraumes die Widmung als Vorbehaltsfläche rechtswidrig wird. Die Gemeinden müssen für Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs langfristig vorsorgen. Dies gilt auch in jenen Fällen, in denen die zuständige Gesetzgebung einen zwangsweisen Erwerb von Rechten nicht vorsieht. Die Widmung als Vorbehaltsfläche ist einerseits eine Eigentumsbeschränkung, andererseits ein im öffentlichen Interesse notwendiges Instrument. Es scheint zur Wahrung der

öffentlichen Interessen notwendig, die bisherige Frist von 15 Jahren um fünf Jahre zu verlängern.

Abs. 2:

Die Widmung als Vorbehaltsfläche hat die Wirkung, daß grundsätzlich keine Veränderungen am Grundstück vorgenommen werden dürfen. Die bisherige Nutzung, z.B. als Landwirtschaftsfläche, wird dadurch nicht berührt. Mit Bewilligung des Gemeindevorstandes können vom Veränderungsverbot Ausnahmen erteilt werden, wenn das Vorhaben dem Zweck der Widmung als Vorbehaltsfläche nicht entgegensteht und das Vorhaben auch der Widmung als Baufläche, Bauerwartungsfläche oder Freifläche (siehe Abs. 1) entspricht. Diese Genehmigung ersetzt nicht die allenfalls erforderliche Baubewilligung.

Abs. 3:

Das Einlösungsverfahren hat in der Praxis einige Fragen aufgeworfen. Der Abs. 3 bringt hierzu einige Klarstellungen. So wird nunmehr gesetzlich festgelegt, daß der Antrag auf Einlösung schriftlich zu stellen ist. Die Gemeinde oder der Rechtsträger, der die für den Gemeinbedarf vorgesehene Anlage zu errichten beabsichtigt, können innerhalb eines Jahres den Einlösungsantrag annehmen. Der Einlösungsantrag kann, solange er von der Gemeinde oder dem anderen Rechtsträger noch nicht angenommen wurde, schriftlich zurückgezogen werden. Soll das Grundstück nicht die Gemeinde, sondern ein anderer Rechtsträger erwerben, bedarf es im Hinblick auf die damit verbundenen Rechtsfolgen (Abs. 4 bis 6) für die Annahme durch den anderen Rechtsträger der Zustimmung der Gemeinde. Erfolgt innerhalb der vorgesehenen einjährigen Frist keine Erklärung der Gemeinde oder des Rechtsträgers, den Antrag anzunehmen, so entfällt die Widmung als Vorbehaltsfläche und ist im Flächenwidmungsplan zu löschen. Anders als im geltenden Gesetz, wonach im Falle des Wegfalls der Widmung als Vorbehaltsfläche eine andere Widmung festzulegen ist, wird mit der Löschung der Vorbehaltsflächenwidmung die bereits erfolgte Widmung als Bau-, Bauerwartungs- oder Freifläche wieder unbeschränkt wirksam. - Ergänzend ist darauf hinzuweisen, daß in der Praxis häufiger als das im § 18 geregelte Einlösungsverfahren Grunderwerbe der Gemeinden durch Kaufvertrag vorkommen.

Abs. 4 und 6:

Das Einlösungsverfahren wird wesentlich beschleunigt. Hat die Gemeinde erklärt, daß sie oder ein anderer Rechtsträger den Einlösungsantrag für das Grundstück, das vom Grundeigentümer angeboten wird, annehmen, so sind innerhalb eines halben Jahres ab

der Annahme des Einlösungsantrages die Kosten des Grunderwerbs bzw. allenfalls ein Naturalersatz zu vereinbaren. Nach Ablauf dieser Frist kann jede der Parteien die Festsetzung des Preises bei Gericht beantragen. Wurden nach der Vorbehaltsflächenwidmung wertsteigernde Veränderungen vorgenommen, so sind - im Falle der Genehmigungspflicht der Veränderungen nach Abs. 2 - diese nur soweit maßgeblich, als hierfür eine Bewilligung vorgelegen ist.

Abs. 5:

Die Bestimmungen des Abs. 5 sind für das grundbuchsrechtliche Verfahren von Bedeutung. Hat die Gemeinde den Einlösungsantrag des Grundeigentümers angenommen, so ist über den Erwerb des Grundstücks zivilrechtlich ein Vertrag entstanden. Die Annahme des Einlösungsantrages ist auf Antrag von der Landesregierung mit Bescheid festzustellen. Dieser Feststellungsbescheid gilt als Urkunde im Sinne des § 33 Abs. 1 lit. d des Allgemeinen Grundbuchgesetzes 1955, womit der Erwerber das Eigentum im Grundbuch eintragen lassen kann. Dies ist vor allem dann wichtig, wenn zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde bzw. dem anderen Rechtsträger keine Einigung über den Preis zustande kommt. Dieser kann - ungeachtet des grundbuchsrechtlichen Verfahrens - durch das Gericht festgesetzt werden (Abs. 6).

Abs. 8:

Der Abs. 8 soll klarstellen, daß eine neuerliche Widmung als Vorbehaltsfläche frühestens fünf Jahre nach der Löschung zulässig ist.

Zu Z. 21:

Klargestellt ist, daß lediglich ein Auflagemangel beim Anschlag an der Amtstafel auf die Wirksamkeit der Verordnung von Einfluß ist.

Zu Z. 22:

Ungeachtet der allgemeinen Auflage nach Abs. 3 sind im Falle der beabsichtigten Widmung einer Fläche als Vorbehaltsfläche und der beabsichtigten Änderung einer bestehenden Bauflächen-, Bauerwartungsflächen- oder Sondergebietswidmung die betroffenen Grundeigentümer vor der Beschlußfassung zu hören. Dies bedeutet, daß dieser Personenkreis persönlich von der beabsichtigten Änderung in Kenntnis gesetzt werden muß. Nach Beschluß des Flächenwidmungsplanes durch die Gemeindevertretung hat die Gemeinde der Landesregierung den Erläuterungsbericht, die Äußerungen und Stellungnahmen nach den Abs. 2 und 3 zu übermitteln.

Zu Z. 23:

Hinsichtlich der Bedachtnahmepflicht siehe die Erläuterungen zu Z. 8.

Zu Z. 24:

Es wird klargestellt, daß von der Landesregierung genehmigte Flächenwidmungspläne keinem Ordnungsprüfungsverfahren gemäß § 84 des Gemeindegesetzes unterliegen.

Zu Z. 25 bis 27:

Durch die Änderung des § 20 werden Ausnahmen vom Flächenwidmungsplan zugelassen. Die Planungspraxis hat gezeigt, daß bei kleinräumigen Vorhaben (z.B. kleineren Transformatorenstationen, Bienenhäusern, Geräteschuppen) ein Bedarf nach Ausnahmen besteht, um sehr kleinräumige Widmungen - möglicherweise sogar für einen nur befristeten Bedarf - zu vermeiden. Für die Bewilligung von Ausnahmen soll der Gemeindevorstand zuständig sein.

Solche Ausnahmen dürfen erteilt werden, wenn die im Abs. 2 lit. a bis d angeführten Voraussetzungen erfüllt sind. So dürfen beispielsweise keine Ausnahmegewilligungen für Betriebsanlagen im Sinne der §§ 14 und 14a des Raumplanungsgesetzes oder Gebäude mit Wohnräumen erteilt werden. Das Vorhaben darf dann nicht dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde widersprechen, wenn die Gemeinde ein solches erlassen hat (siehe dazu die Erläuterungen zu Z. 15).

Diese bescheidmäßig erteilte Ausnahmegewilligung - dieses Instrument wurde erstmals im Salzburger Raumordnungsgesetz eingeführt - für Vorhaben, welche mit der bestehenden Flächenwidmung nicht im Einklang stehen, ist als ein individueller Planungsakt anzusehen. Er kommt - materiell gesehen - einer Umwidmung gleich, auch wenn er rechtlich keine bescheidmäßige Änderung der Widmung (Verordnung) bewirkt (siehe Pernthaler-Fend in „Kommunales Raumordnungsrecht in Österreich“, Seite 52; VfSlg.Nr. 6550/1971).

Wenn für ein Vorhaben eine Ausnahmegewilligung nach § 20 Abs. 2 erteilt ist, bedeutet das daher für dieses Vorhaben, daß es dem Flächenwidmungsplan nicht widerspricht. Es besteht daher kein Hindernis, das nach § 31 Abs. 3 des Baugesetzes die Erteilung einer Bewilligung aufgrund des Baugesetzes behindern würde.

Zu Z. 28:

Der § 21 Abs. 2 sieht ein vereinfachtes Verfahren, nämlich den Entfall der Planaufgabe, bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes vor, wenn die von der Änderung Betroffenen vor der Beschlußfassung gehört werden oder die Widmung durch den Landesraumplan vorgegeben ist. Da die persönliche Verständigung im Unterschied zu § 19 Abs. 4 die Planaufgabe nicht ergänzt, sondern ersetzt, ist der Personenkreis auf die Eigentümer benachbarter Grundstücke ausgeweitet. Benachbart ist ein Grundstück dann, wenn es in einem solchen Naheverhältnis steht, daß mit Auswirkungen zu rechnen ist.

Gemäß § 12 Abs. 3 darf der Flächenwidmungsplan dem Landesraumplan nicht widersprechen. „Der Flächenwidmungsplan hat sich zur Gänze in überörtliche Interessen einzufügen. Es ist Aufgabe des Landesgesetzgebers, diese überörtliche Interessen zu benennen und geeignete rechtliche Instrumente zu ihrer Durchsetzung gegenüber den Gemeinden als den verfassungsrechtlich mit der örtlichen Raumplanung betrauten Verwaltungsträgern vorzusehen“ (VfSlg.Nr. 11.633/1988). Kommt die Gemeinde der Anpassung des Flächenwidmungsplanes an den Landesraumplan nicht nach, so kann die Bezirkshauptmannschaft anstelle und im Namen der Gemeinde den Flächenwidmungsplan durch Verordnung ändern. Die Abs. 2 und 3 sind nicht anzuwenden, wenn die Gemeinde aufgrund des Landesraumplanes zwischen mehreren Widmungsarten auswählen kann oder bestimmte Widmungen untersagt sind (z.B. Verordnungen über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Rheintals, LGBl.Nr. 8/1977, in der Fassung LGBl.Nr. 37/1980, und in der Talsohle des Walgaues, LGBl.Nr. 9/1977). In diesen Fällen ist nach dem Gemeindegesetz vorzugehen.

Zu Z. 29:

Auf die Erläuterungen zu Z. 14 wird verwiesen.

Zu Z. 30:

Mit 1. Jänner 1996 sind EWR-Staatsbürger beim Grunderwerb Inländern weitgehend gleichzustellen (siehe Beilage 44/1993 des XXV. Landtages). Soweit EWR-Staatsbürger beim Grunderwerb Inländern gleichzustellen sind (siehe § 3 des Grundverkehrsgesetzes), haben sie Anspruch auf Entschädigung im Sinne des § 25 des Raumplanungsgesetzes wie Inländer.

Zu Z. 31:

Diese Bestimmung stellt klar, daß sowohl über den Grund als auch über die Höhe der Entschädigung eine Entscheidung durch das Gericht verlangt werden kann. Im Interesse des betroffenen Grundeigentümers wird der Zeitpunkt, ab welchem die Anrufung des Gerichtes zulässig ist, um zwei Jahre verkürzt.

Zu Z. 33:

Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens erfordert nicht in jedem Fall die Erlassung eines Bebauungsplanes. Der § 26 Abs. 1 lit. c konnte mit Hilfe des § 36 Abs. 1 in der geltenden Fassung entgegen seinem Wortlaut so interpretiert werden, daß nicht bei jedem Umlegungsverfahren ein Bebauungsplan notwendig ist. Die

vorgeschlagene Klarstellung im § 26 Abs. 1 lit. c ist besonders deshalb notwendig, weil der neue § 36 Abs. 1 (Z. 47) diese Interpretationshilfe nicht mehr bietet.

Zu Z. 34:

Siehe die Erläuterungen zu den §§ 14 Abs. 2 und 31b (Z. 18 und 43).

Zu Z. 35:

Im Bebauungsplan soll nicht nur das Anpflanzen, sondern auch die Erhaltung von Bepflanzungen vorgeschrieben werden. Der Begriff „Rasen“ wird durch den Begriff „Grünflächen“ ersetzt.

Zu Z. 36:

Die Fristverkürzung betreffend die Auflage des Bebauungsplanes von derzeit zwei Monaten auf einen Monat dient der Verfahrensbeschleunigung. Eine entsprechende Fristverkürzung ist auch in den §§ 19 und 42 vorgesehen.

Zu Z. 37:

Im geltenden Gesetz ist die Genehmigungspflicht von Bebauungsplänen auf jene Fälle beschränkt, in denen überörtliche Interessen in besonderem Maße berührt werden. Dies zielte auf eine Verwaltungsvereinfachung, konnte dieses Ziel jedoch nicht erreichen, weil neben der Genehmigungspflicht für die erwähnten besonderen Fälle das Verordnungsprüfungsverfahren im Rahmen der Gemeindeaufsicht zum Tragen kommt. Es stehen daher zwei Aufsichtsmittel, teilweise alternativ und teilweise kumulativ, zur Verfügung, wobei die Regelung darüber, wann welches Verfahren einzuhalten ist, interpretationsbedürftig ist. Dazu kommt, daß die Verordnungsprüfung für die Bezirkshauptmannschaft in kritischen Fällen einen mindestens so großen Aufwand erfordert, wie ein Genehmigungsverfahren. Häufig holen nämlich die Bezirkshauptmannschaften Gutachten der Raumplanungs-Sachverständigen zu den von ihnen zu prüfenden Bebauungsplänen ein. Es ist einfacher, das Verordnungsprüfungsverfahren durch die Bezirkshauptmannschaft für alle Bebauungspläne auszuschließen und umgekehrt alle Bebauungspläne der Genehmigungspflicht durch die Landesregierung zu unterwerfen.

Zu Z. 38:

Vgl. die Erläuterungen zu Z. 24.

Zu Z. 39:

Siehe die Erläuterungen zu § 31c (Z. 43).

Zu Z. 40:

Benachbart ist ein Grundstück dann, wenn es in einem solchen Naheverhältnis steht, daß mit Auswirkungen zu rechnen ist.

Zu Z. 41:

Widerspricht der Bebauungsplan einem Landesraumplan, so soll die Bezirkshauptmannschaft, wenn die Gemeinde der Verpflichtung zur Änderung des Bebauungsplanes nicht nachkommt, die Änderung anstelle und im Namen der Gemeinde vornehmen. Da der Gemeinde aufgrund der Vorrangswirkung überörtlicher Planung kein Planungsermessen verbleibt, erübrigt sich das Auflageverfahren.

Zu Z. 42:

Es soll klargestellt werden, daß sowohl das Mindest- als auch das Höchstmaß der baulichen Nutzung mit Verordnung festgelegt werden kann.

Zu Z. 43:

§§ 31a und 31b:

Das geltende Raumplanungsgesetz sieht im Bebauungsplan bzw. in planlichen Festlegungen gemäß den §§ 30 und 31 ein Instrument vor, mit welchem die Bebauung durch Planungsvorgaben gestaltet und zweckmäßig geordnet werden kann. Vor allem im Hinblick auf den haushälterischen Umgang mit Grund und Boden erlangen diesbezügliche planerische Vorgaben immer mehr an Bedeutung. Das Instrument der Bebauungsplanung soll - um den Gestaltungsspielraum der Gemeinde zu erweitern bzw. um den verschiedenen Gestaltungsbedürfnissen Rechnung tragen zu können - ausgebaut werden.

Die Möglichkeit der Festlegung eines bestimmten Wohnungsflächenanteils im Verhältnis zur übrigen Geschoßfläche im Bebauungsplan oder durch eine eigene Verordnung soll einer allfälligen Entsiedlung der Stadtzentren vorbeugen.

Um Verkehrsströme - vor allem in Ortszentren - besser steuern zu können, sollen die Gemeinden die Möglichkeit erhalten, Mindest- und Höchstzahlen von Garagen und Abstellplätzen festlegen zu können. Im Falle der Erlassung einer solchen Verordnung sind

die Bestimmungen der Garagenverordnung, LGBI.Nr. 31/1976, nur eingeschränkt anwendbar (siehe Art. IV des Entwurfs und die Erläuterungen hiezu).

§ 31c:

Um den Einzelfestlegungen nach den §§ 30 bis 31b des Entwurfs entsprechende Wirkungen zu verleihen (dies gilt derzeit nur für den Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan), sollen Baubescheide, die diesen Planungen widersprechen, mit Nichtigkeit bedroht sein. Die Bestimmung des § 28 des geltenden Raumplanungsgesetzes ist im neuen § 31c enthalten.

Vergleichbar der Regelung für Landesraumpläne und Flächenwidmungspläne sollen auch für die Bebauungsvorschriften (Bebauungspläne nach § 26 oder Einzelfestlegungen nach den §§ 30 bis 31b) für einzelne Vorhaben Ausnahmen erteilt werden können. Kriterien dieser Ausnahmegewilligung als planliche Ermessensentscheidung sind die im § 2 genannten Raumplanungsziele, allfällige überörtliche Festlegungen in einem Landesraumplan und die Vorgaben des räumlichen Entwicklungskonzeptes, wenn die Gemeinde ein solches erlassen hat. Diese für die Praxis bedeutsame Regelung trägt dem Verfassungsgerichtshofurteil vom 2.3.1992, VfSlg. 13.009, Rechnung. Im erwähnten Erkenntnis hat der Verfassungsgerichtshof eine in der Verordnung (Bebauungsplan) normierte Ausnahmemöglichkeit für die Baubehörde für gesetzwidrig erkannt, weil eine entsprechende gesetzliche Grundlage für eine solche Verordnungsbestimmung nicht vorgelegen hat. Hinsichtlich der Auswirkungen der Ausnahmegewilligung auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird auf die Erläuterungen zu § 20 Abs. 2 verwiesen. Für das Verfahren sowie hinsichtlich der Anhörung der Nachbarn gelten die Bestimmungen der Verwaltungsverfahrensgesetze. Den Nachbarn ist ein Stellungnahmerecht eingeräumt, sie haben jedoch keine Parteistellung.

§ 31d:

Die Regelungen über das Verfahren zur Erlassung und Änderung von Bebauungsvorschriften (§§ 27 und 29 des geltenden Raumplanungsgesetzes) gelten derzeit nur für den Bebauungsplan, nicht jedoch für Festlegungen gemäß den §§ 30 und 31 des geltenden Raumplanungsgesetzes. Diese Verfahrensbestimmungen sollen - einschließlich der Möglichkeit der Ersatzvornahme im Falle eines Widerspruchs zu überörtlichen Planungen - künftig für alle Bebauungsvorschriften gelten.

Zu Z. 45:

Der neue Abs. 2 soll einige, in der praktischen Vollziehung dieses Rechtsinstituts entstandene Probleme lösen. Eine Teilung darf nicht dazu führen, daß Grundstücke entstehen, die Verordnungen nach den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes wider-

sprechen. Dazu zählen insbesondere auch Festlegungen über die Arten der Bebauung (lit. a). Das Gesetz stellt weiters klar, daß auch die zweckmäßige Gestaltung von Baugrundstücken im Gebiet - und nicht nur die von der Teilung unmittelbar betroffenen Grundstücke - in die Prüfung einzubeziehen sind. Für bestehende Gebäude darf die Teilung auch keinen den raumplanungsrechtlichen Vorschriften widersprechenden Zustand herbeiführen (z.B. Unter- oder Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Abtrennung von Grundstücksteilen).

Auf eine Teilungsbewilligung nach dem Raumplanungsgesetz kann verzichtet werden, wenn die Teilung im Zuge einer Umlegung oder Grenzänderung erfolgt oder eine Waldteilung im Sinne des Landesforstgesetzes vorliegt (siehe §§ 12 ff des Landesforstgesetzes).

Zu Z. 46:

Im Antrag auf Bewilligung zur Teilung ist künftig auch die Grundstücksnummer anzugeben. Der bisherige Abs. 2 des § 35 regelt auch den Fall, daß noch kein Flächenwidmungsplan vorliegt. Diese Bestimmung ist nunmehr entbehrlich. Das Berufungsrecht der Grundverkehrs-Ortskommission wird aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung fallengelassen.

Zu Z. 47:

§ 36:

Im § 36 Abs. 1 werden der Begriff und der Zweck der Umlegung neu definiert. Dem geltenden § 36 Abs. 1 ist als Zweck zu entnehmen, daß Grundstücksformen, die wegen ihrer Lage, Form oder Größe die Bebauung verhindern oder wesentlich erschweren, vermieden werden sollen. Das Mittel ist die Neuordnung des Gebietes in der Weise, daß nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Baugrundstücke entstehen. Nunmehr soll als Zweck die „Neugestaltung und Erschließung von Siedlungsgebieten“ festgelegt werden. Das Mittel ist die Neuordnung von Gebieten in der Weise, daß nach Lage, Form und Größe für bauliche oder sonstige Nutzungen zweckmäßig gestaltete und erschließbare Grundstücke entstehen. Die Möglichkeit, nicht für die bauliche Nutzung bestimmte Grundstücke in die Umlegung einzubeziehen, ist durch den Zweck darauf beschränkt, daß durch diese Einbeziehung die Neuordnung oder Erschließung des Siedlungsgebietes zweckmäßig ermöglicht wird. Die Möglichkeit, die für eine zweckmäßige Benützung der Baugrundstücke oder sonstigen neu zu ordnenden Grundstücke notwendigen Flächen für gemeinsame Anlagen vorzusehen (z.B. Straßen, Abstellplätze, Kinderspielplätze, Grünflächen), ist bereits geltendes Recht und soll unver-

ändert weiter bestehen. Die Neuregelung führt daher auch nicht dazu, daß im Zusammenhang mit der Umlegung höhere Erschließungsbeiträge als bisher anfallen.

Die zweckmäßige Gestaltung von Grundstücken beurteilt sich in erster Linie nach dem Bebauungsplan bzw. den sonstigen Planungen nach Abs. 4. Es ist dabei jedoch auf die „objektive“ Bebaubarkeit abgestellt und nicht auf die besonderen Verhältnisse und Bedürfnisse einzelner Grundstückseigentümer. Ungeachtet dieses formalen Gesichtspunktes wird in der Praxis darauf zu achten sein, daß ein den Bedürfnissen der Eigentümer zweckmäßig zugeschnittenes Grundstück zugeteilt wird.

Die Einbeziehung eines Grundstückes in die Umlegung, das für sich allein betrachtet zur Bebauung geeignet ist, ist zulässig, wenn dies zur Verwirklichung des mit der Umlegung angestrebten, im öffentlichen Interesse liegenden Zieles erforderlich ist (vgl. das Erkenntnis vom 29.9.1990, VfSlg.Nr. 12.472). Das Umlegungsgebiet ist so zu begrenzen, daß sich die Umlegung zweckmäßig durchführen läßt. Es kann aus räumlich getrennten Flächen bestehen. Eine zweckmäßige Durchführung der Umlegung erfordert, daß bei der Abgrenzung des Gebietes darauf geachtet wird, daß

- die Eigentümerstruktur erhalten bleibt,
- die Lasten, wie sie sich etwa aus der Ausscheidung von öffentlichen Flächen ergeben, möglichst gleichmäßig verteilt werden,
- die Grundstücke in das Umlegungsgebiet einbezogen werden, die direkte Vorteile aus der Umlegung ziehen,
- nach Möglichkeit Grundstücke in gleicher oder gleichartiger Lage zugeteilt werden.

Folge des Gebotes der zweckmäßigen Abgrenzung des Gebietes kann es sein, daß Grundstücke, die die Durchführung der Umlegung erschweren, von der Umlegung ganz oder teilweise ausgenommen werden. Grundstücke, deren Grenzen durch die Umlegung nicht geändert werden, durch die Umlegung aber erhebliche Umlegungsvorteile erhalten, sind in das Umlegungsgebiet einzubeziehen (Grundsatz des Vorteilsausgleichs). Dies gilt vor allem auch für bebaute Grundstücke, die durch die Umlegung eine Erschließung durch eine Straße oder einen Kanalanschluß erlangen.

Ein bebautes Grundstück hingegen, das sich weder in seiner Form, noch hinsichtlich seiner rechtlichen Gegebenheiten (Erschließungszustand) durch die Umlegung ändert, ist nicht in das Umlegungsverfahren einzubeziehen (siehe Dietrich, „Baulandumlegung, Recht und Praxis“, Seite 69 ff). Die Zustimmung des Grundeigentümers eines bebauten Grundstückes (§ 36 Abs. 2 des geltenden Raumplanungsgesetzes) zur Einbeziehung des Grundstückes in das Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Da nur mehr die Gemeinde Antragstellerin eines Umlegungsverfahrens ist, erübrigt sich auch die Be-

stimmung des § 36 Abs. 3 des geltenden Gesetzes (siehe Erläuterungen zu § 37). Als Grundstück im Sinne dieser Bestimmung ist nicht nur das ganze Grundstück im Sinne des Liegenschaftsteilungsgesetzes, sondern auch ein Teil eines solchen Grundstückes anzusehen. Werden nur Grundstücksteile ins Umlegungsverfahren einbezogen, so müssen diese vermessungstechnisch genau bestimmt werden. Eine solche Abgrenzung kann sich ergeben, wenn nur ein Teil des Grundstücks als Baufläche gewidmet ist. Entstünden dadurch aber unzweckmäßig nutzbare Restflächen, wäre eine solche Abgrenzung nicht zulässig (siehe Abs. 3 letzter Satz).

Umlegungen dürfen nur in Gebieten, für die ein Bebauungsplan oder zumindest Vorstellungen (in Form von Konzepten) der Gemeinde im Sinne des Abs. 4 bestehen, durchgeführt werden. Auf das Erfordernis rechtsverbindlicher Planungsvorgaben ist aus praktischen Überlegungen zu verzichten. Die Gemeinde muß aber jedenfalls ihre Vorstellungen über die Art der Bebauung sowie die Erschließung des Gebietes (Kanal und Straße) bekanntgeben, da dies für die Umlegung von grundlegender Bedeutung ist.

§ 37:

Das Umlegungsverfahren ist ein im öffentlichen Interesse durchzuführendes Verwaltungsverfahren. Die Umlegung ist vor allem bodenpolitisch von Bedeutung. Sie erleichtert das Ausscheiden von Flächen für öffentliche Zwecke und beugt damit andernfalls notwendigen Enteignungen vor. Die Umlegung vermag auch die Mobilität unbebauter Grundstücke zu erhöhen.

Der mit der Umlegung verfolgte Zweck ist auch auf die Verwirklichung privater Interessen gerichtet. Mit der Umlegung erhalten die Grundeigentümer oft erst selbständig bebaubare Grundstücke, wobei neben der Ausformung der Grundstücke auch der Erschließung eine besondere und wertsteigernde Bedeutung zukommt. Zur Koordinierung der öffentlichen Interessen und der privaten Interessen ist es erforderlich, daß schon im Stadium der Bebauungsplanung die Möglichkeiten der Bodenordnung mitberücksichtigt werden.

Im Hinblick darauf, daß die Umlegung in erster Linie als raumplanerisches Instrument der Verwirklichung öffentlicher Interessen dient, soll die Einleitung des Umlegungsverfahrens grundsätzlich von der Gemeinde beantragt werden. Der Zustimmung der Grundeigentümer bedarf es nicht. Andererseits muß, da eine Umlegung auch als Instrument des Interessenausgleichs dient, auf Ersuchen der Grundeigentümer mindestens der

Hälfte der umzulegenden Grundfläche die Gemeinde einen Antrag auf Einleitung der Umlegung einbringen.

Da hinsichtlich der Notwendigkeit und der Durchführung von Baulandumlegungen Interessenkollisionen nicht auszuschließen sind (Abtretung von Grund für Gemeinschaftsanlagen, Ausgleich für Umlegungsvorteile), soll die Entscheidung - wie nach geltendem Recht - durch die Landesregierung erfolgen. Die Gemeinde hat die von der Umlegung betroffenen Grundstückseigentümer und sonst dinglich Berechtigten (soweit diese - beispielsweise aus Grundbuchseintragungen - bekannt sind), von der Absicht, eine Umlegung zu beantragen, zu informieren und eine Frist zur Stellungnahme einzuräumen.

Nach Abs. 3 hat die Gemeinde den Antrag zu begründen und auszuführen, welche Erwägungen für die Abgrenzung des Umlegungsgebietes maßgeblich sind. In der Antragstellung sind auch entsprechende Überlegungen der Gemeinde in Bezug auf städtebauliche, siedlungs- und verkehrstechnische Interessen darzutun. Ebenfalls der Landesregierung zur Kenntnis zu bringen sind die von den Betroffenen eingebrachten Stellungnahmen zur beabsichtigten Antragstellung durch die Gemeinde.

Die Landesregierung hat das Umlegungsverfahren durch Verordnung einzuleiten, wenn die im Abs. 4 angeführten Voraussetzungen erfüllt sind. Eine der Voraussetzungen ist die Festlegung des Umlegungsgebietes im Sinne des § 36 Abs. 3. Der Einleitung des Umlegungsverfahrens muß also die Abgrenzung des Umlegungsgebietes vorausgehen. Die Kriterien sind im § 36 festgelegt (siehe Erläuterungen zu § 36). Die Einleitungsverordnung tritt mit Rechtskraft der Umlegung bzw. Einstellung gemäß § 39 Abs. 1 außer Kraft (vgl. das Erkenntnis vom 15. März 1993, VfSlg.Nr. 13.347).

Der § 37 entspricht im übrigen der geltenden Rechtslage.

Zu Z. 48:

Die Einleitung des Umlegungsverfahrens durch Verordnung bewirkt eine Verfügungs- und Veränderungssperre für die im Abs. 1 lit. a bis d angeführten Tatbestände. Wichtige tatsächliche und rechtliche Veränderungen an Grundstücken im Umlegungsgebiet bedürfen einer Genehmigung. Diese ist zu versagen, wenn dadurch die Umlegung unmöglich gemacht oder beeinträchtigt wird.

Zu Z. 49 bis 52:

Die im § 39 Abs. 1 angeführte Frist von zwei Jahren, innerhalb derer ein Umlegungsplan vorzulegen ist, ist in vielen Fällen zu kurz. Diese Frist wird deshalb um ein weiteres Jahr verlängert.

Der Umlegungsplan ist, da die Umlegung von der Gemeinde als ausschließliche Antragstellerin eines Umlegungsverfahrens zu führen ist, von der Gemeinde vorzulegen.

In der Praxis wurde festgestellt, daß mit der Vorlage des Umlegungsplanes in dreifacher und nicht wie bisher in fünffacher Ausfertigung das Auslangen gefunden werden kann.

Der § 39 Abs. 3 wurde ergänzt um die lit. f (siehe Erläuterungen zu Z. 65). Die Änderungen in der lit. b sind vermessungstechnischer bzw. grundbuchstechnischer Natur.

Zu Z. 53:

Diese Ergänzung dient der Klarstellung.

Zu Z. 54 und 55:

Eine Abfindung für bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen soll geleistet werden, jedoch nur, wenn der Bodenwert durch Anlagen erhöht wird. Voraussetzung für eine Geldabfindung ist, daß überhaupt Werte vorhanden sind. Es kommt darauf an, ob der Verkehrswert eines Grundstückes durch die bauliche Anlage oder Einrichtung erhöht wird oder nicht. Erfolgt die Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren (vgl. § 6 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, BGBl.Nr. 150/1992), so wird meist ein Sachwert feststellbar sein. Eine Entschädigung soll nur dann erfolgen, wenn und soweit die Anlage oder sonstige Einrichtung ein Faktor ist, der den gemeinen Wert der entzogenen Sachgemeinschaft mitbestimmt, wenn sich also der gemeine Wert wirklich aus der Summe des Wertes der Bodenfläche und der darauf errichteten Anlage ergibt.

Bereits bezahlte Erschließungsbeiträge stellen eine Werterhöhung dar. Diese sind jedoch meistens im ermittelten Bodenwert enthalten.

Anpflanzungen, insbesondere Obstbäume, sind grundsätzlich gleich zu behandeln, wie bauliche Anlagen. Nur wenn die Bäume den Gesamtverkehrswert des Grundstückes über den Bodenwert hinaus erhöhen, bleibt Raum für eine Abfindungszahlung. Da beim Grundstücksverkehr - auch bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken - den Bäumen selten ein Wert beigemessen wird, sind diese in der Regel nicht zu

berücksichtigen. Beim Ertragswertverfahren (vgl. § 5 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) ergibt sich aufgrund der relativ hohen Grundstückspreise, daß der Ertrag zur Verzinsung des Bodenwertes nicht ausreicht und somit für die Bäume selbst kein Ertragsanteil übrigbleibt.

Die Begründung von Miteigentum oder die Auflösung von Miteigentum ist zulässig, wenn es dem Zweck der Umlegung dient und die Eigentümer zustimmen.

Zu Z. 56:

Der Begriff „Baugrundstücke“ ist durch „Grundstücke“ zu ersetzen, weil sich in der Umlegung auch die Frage der Erschließung anderer als Baugrundstücke stellen kann.

Zu Z. 57 und 58:

Die Aufbringung von Flächen für gemeinsame Anlagen hat nach dem Verhältnis der Größe der eingebrachten Grundstücke zu erfolgen, außer die Grundeigentümer erhalten bei der Neuverteilung keine neuen Grundstücke zugewiesen. Die Grundeigentümer haben auch dann keinen Beitrag zur Aufbringung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen zu leisten, wenn sie durch die neuen Anlagen keinen oder nur einen geringfügigen Vorteil erfahren und das eingebrachte Grundstück ohne neu zu errichtende Anlage zweckmäßig benützbar gewesen wäre. Derselbe Aufteilungsschlüssel gilt für die Herstellung der gemeinsamen Anlagen.

Die Kosten für die Erhaltung der gemeinsamen Anlagen sind nach dem Verhältnis des Wertes der neu zugewiesenen Grundstücke und des Vorteils der gemeinsamen Anlagen für die Grundstücke zu tragen.

Die Regelungen der Abs. 2 und 3 gelten nicht, wenn die betreffenden Grundeigentümer einvernehmlich einen anderen Aufbringungs- und Kostenverteilungsschlüssel festlegen.

Der § 41 regelt, wer die Kosten für die Herstellung und Erhaltung der gemeinsamen Anlagen zu tragen hat. Im § 43 ist geregelt, daß der Umlegungsbescheid den Beitragschlüssel festlegt. Aufgrund dieses Schlüssels sind in der Folge die den einzelnen Eigentümer treffenden Kosten zu ermitteln. Die Durchsetzung der sich daraus ergebenden Pflichten ist erforderlichenfalls im ordentlichen Rechtsweg zu betreiben (vgl. § 46 Abs. 3, der die Hereinbringung im Verwaltungsweg nur für die Kosten der Verwaltungsbehörde vorsieht).

Zu Z. 59:

§ 42:

Der Umlegungsplan ist einen Monat (bisher zwei Monate) im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die betroffenen Grundeigentümer und dinglich Berechtigten (siehe § 37 Abs. 3 lit. a) sind nachweislich von der Auflage zu verständigen.

§ 43:

Der Abs. 1 enthält die im bisherigen Abs. 2 enthaltenen Genehmigungsvoraussetzungen. Im Gegensatz zur geltenden Rechtslage wird nicht der Umlegungsplan genehmigt, sondern die Umlegung. Daß der Umlegungsplan Bestandteil des Umlegungsbescheides sein wird, ergibt sich aus praktischen Überlegungen. Dieser Änderung entsprechend sind im neuen Abs. 2 jene Punkte angeführt, über die im Umlegungsbescheid abzusprechen ist.

Die Erlassung eines Teilbescheides ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Voraussetzungen sind im § 59 Abs. 1 AVG geregelt. Danach kann, wenn der Gegenstand der Verhandlung eine Trennung nach mehreren Punkten zuläßt und es zweckmäßig erscheint, über jeden dieser Punkte, sobald er spruchreif ist, gesondert abgesprochen werden. Gegen Teilumlegungsbescheide wird dann nichts einzuwenden sein, wenn die Belange aller Beteiligten gewahrt und die allgemeinen Grundsätze der Umlegung berücksichtigt werden. Durch Teilbescheide dürfen später folgende Festlegungen nicht derart präjudiziert werden, daß Lasten ungleich verteilt oder berechnete Ansprüche nicht mehr berücksichtigt werden können.

Zu Abs. 2 lit. b wird auf die Erläuterungen zu Z. 57 und 58 verwiesen.

Zu Z. 60 und 61:

Rechtserwerbe im Rahmen von Umlegungsverfahren sind nach dem geltenden Grundverkehrsgesetz genehmigungsfrei. Eine diesbezügliche Bestimmung im Raumplanungsgesetz erübrigt sich somit.

Die Ausarbeitung eines verbücherungsfähigen Teilungsplanes nimmt oft einige Zeit in Anspruch. Der Gemeinde soll eine Frist von einem Jahr eingeräumt werden. Innerhalb dieses Zeitraumes ist ein Teilungsplan zu erstellen und der Landesregierung vorzulegen. Der Auftrag richtet sich, da die Gemeinde Antragstellerin der Einleitung des Umlegungsverfahrens ist, an diese.

Die Wortfolge „eine den vermessungstechnischen Vorschriften entsprechende Planurkunde“ soll zum Ausdruck bringen, daß die Planurkunde die zur Verbücherung erforderlichen Voraussetzungen erfüllt.

Zu Z. 62:

Der Umlegungsbescheid ist dem Grundbuchsgericht sofort nach Eintritt der Rechtskraft zu übersenden. Die zur Richtigstellung des Grundbuches erforderlichen Behelfe, also insbesondere die Planurkunde, liegen zu diesem Zeitpunkt in der Regel noch nicht vor. Sie sind unverzüglich nachzureichen.

Zu Z. 63:

Durch die Umlegung darf am Eigentum von Gebäuden eine Änderung nur mit Zustimmung des bisherigen und des künftigen Eigentümers eintreten (§ 40 Abs. 1 lit. b). Durch die Umlegung sollen Bestandsrechte an Gebäuden nicht aufgelöst werden.

Zu Z. 64:

Die Änderung ist Folge der Änderung im § 40.

Zu Z. 65 und 66:

Neben den Verfahrenskosten der Behörde für Amtshandlungen und schriftliche Ausfertigungen entstehen auch Sachkosten. Nach Abs. 1 sind alle Amtshandlungen und schriftlichen Ausfertigungen von den durch landesrechtliche Vorschriften vorgesehenen Gebühren und Verwaltungsabgaben (siehe Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl.Nr. 2/1995) befreit. Nach Abs. 2 sind die der Gemeinde erwachsenden Kosten der Umlegung von den Beteiligten im Verhältnis der Herstellungskosten nach § 41 Abs. 2 zu tragen. Zu diesen Kosten gehört der Zweckaufwand (wie die Kosten der Beschaffung von Planunterlagen, Planung, Vermessung u.dgl.), nicht jedoch der Personal- und der Amtssachaufwand. Der Beitragsschlüssel für die Kosten der Umlegung ist gemäß § 43 im Umlegungsbescheid festzulegen. Sind die tatsächlichen Kosten bekannt, so hat die Landesregierung den Beteiligten den Kostenersatz vorzuschreiben. Die Überwälzung der Kosten auf alle Beteiligten ist deshalb gerechtfertigt, da neben dem öffentlichen Interesse, das ein Umlegungsverfahren zweifellos erfüllt, die Umlegung wesentlich im Interesse der Grundstückseigentümer ist.

Erfolgt keine Feststellung der Herstellungskosten nach § 41 Abs. 2 (z.B. einvernehmliche Regelung nach § 41 Abs. 4 oder Übernahme der Kosten durch die

Gemeinde), so sind für die Bemessung der Kosten nach § 46 Abs. 2 die fiktiv nach § 41 Abs. 2 errechneten Kosten heranzuziehen.

Zu Z. 67:

Das geltende Raumplanungsgesetz schließt derzeit die Möglichkeit der Einbringung einer Berufung gegen den Umlegungsbescheid aus. Obwohl bereits über 200 Umlegungsverfahren durchgeführt worden sind, wurden - von sehr wenigen Ausnahmen abgesehen - keine Beschwerden gegen die Einleitung von Umlegungen oder Umlegungsbescheide beim Verwaltungsgerichtshof und Verfassungsgerichtshof eingebracht. Im Interesse des Rechtsschutzes scheint es trotzdem geboten, die Möglichkeit der Berufung gegen den Umlegungsbescheid sowie gegen einen Bescheid gemäß § 46 Abs. 3 (Kostenvorschreibung) vorzusehen. Da Behörde im Umlegungsverfahren die Landesregierung ist, ist es naheliegend, den Unabhängigen Verwaltungssenat als zweite Instanz einzurichten.

Die Einschaltung des Unabhängigen Verwaltungssenates als zweite Instanz bewirkt, daß Parteistellung im Berufungsverfahren neben den Berufungswerbern und sonstigen Parteien auch der Landesregierung als Behörde erster Instanz zukommt (§ 67b AVG).

Ob durch einen Umlegungsbescheid ein „civil right“ im Sinne des Art. 6 MRK betroffen ist und damit die Umlegung eines gerichtlichen Rechtsschutzes bedarf, ist anhand der bisherigen Rechtsprechung nicht eindeutig bestimmbar (vgl. Pernthaler, Raumordnung und Verfassung, Band 3, 1990, Seite 427 ff). Trotz der eher einschränkenden Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. VfSlg.Nr. 11.500/1987) soll dieser Problematik von vornherein dadurch begegnet werden, daß Bescheide der Landesregierung der unbeschränkten nachprüfenden Kontrolle des Unabhängigen Verwaltungssenates unterworfen werden. Dies gilt auch für die diesbezüglich gleichgeartete Grenzänderung.

Zu Z. 68 und 69:

Im Unterschied zur geltenden Rechtslage - danach ist die Grenzänderung nur zulässig, wenn die Bebauung wesentlich erschwert ist (vgl. Verwaltungsgerichtshoferskenntnis vom 30. April 1992, Zl. 92/06/0002) - soll die Grenzänderung schon möglich sein, wenn dadurch eine zweckmäßige Gestaltung und Erschließung des Grundstückes erreicht wird.

Die Grenzänderung erfolgt nur für wenige, meist nur für zwei Grundstücke. Bei der Grenzänderung wird in der Regel die Form des Grundstückes verändert. Die Lage und die Größe des Grundstückes erfahren oft nur unwesentliche Veränderungen. Die Unzweckmäßigkeit der Form von Grundstücken, hinsichtlich derer ein Grenzänderungsverfahren durchgeführt wird, besteht oft darin, daß es sich um schmale (und lange) Grundstücksstreifen handelt. Die Einbeziehung anderer Flächen als Bauflächen in das Grenzänderungsverfahren ist zulässig, wenn die Bebaubarkeit von Grundstücken verbessert wird.

Zu Z. 70 und 71:

Der Antrag auf Grenzänderung ist von der Gemeinde, in der die Grundstücke liegen, zu beantragen. Auf Ersuchen eines Grundeigentümers hat die Gemeinde jedenfalls einen Antrag zu stellen. Die Landesregierung hat die Grenzänderung bescheidmäßig einzuleiten, wenn die im § 47 Abs. 2 und 3 angeführten Voraussetzungen gegeben sind. Die Änderungen im Abs. 2 lit. b sind vermessungstechnischer und grundbuchstechnischer Natur.

Zu Z. 72:

Diese Bestimmung trägt der Änderung des § 43 Rechnung.

Zu Z. 73:

Wie beim Umlegungsverfahren soll auch im Grenzänderungsverfahren ein zweinstanzliches Verfahren eingeführt werden. Künftig sind gegen den Grenzänderungsbescheid und allfällige Kostenbescheide Berufungen an den Unabhängigen Verwaltungssenat zulässig (siehe auch Erläuterungen zu Z. 67).

Zu Z. 74 bis 76:

Auf die Erläuterungen zu Z. 19 (§ 14b Abs. 3) wird verwiesen.

Zu Z. 77:

Bestandsregelungen im Sinne des vorliegenden Entwurfes sind im geltenden Raumplanungsgesetz nicht enthalten. Dies hat zur Folge, daß in bestimmten Gebieten Gebäude und Anlagen bestehen und betrieben werden, obwohl die Errichtung nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes aufgrund der Widmung nicht mehr zulässig wäre. Solange an den Gebäuden und Anlagen keine Veränderungen vorgenommen werden, die raumplanungsrechtlich von Bedeutung sind (insbesondere baubewilligungspflichtige Maßnahmen), ergeben sich im allgemeinen keine besonderen Probleme. Dies ändert sich je-

doch, wenn Zu- oder Umbauten oder sonstige wesentliche Änderungen vorgenommen werden sollen, die bewilligungspflichtig sind und diese Bewilligung nur erteilt werden darf, wenn die widmungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind (vgl. § 20 des Raumplanungsgesetzes).

Dem oben geschilderten Problem sind die Gemeinden bei der Erlassung des Flächenwidmungsplanes in der Art begegnet, daß sie in Form sogenannter „verbaler Bestimmungen“ - Planungen, die nicht in Form zeichnerischer Darstellungen erfolgen - den Bestand im bisherigen Umfang gesichert und bestimmte Erweiterungen zugelassen haben. Der Verfassungsgerichtshof hat in einer Reihe von Entscheidungen solche „verbale Bestimmungen“ als gesetzwidrig aufgehoben (VfSlg.Nr. 13.180/1992, VfGH 1.10.1994, V 63/94, VfGH 11.10.1994, V 46/94). Der Verfassungsgerichtshof hat in diesen Entscheidungen festgestellt, daß die verbalen Bestimmungen zu einer Vermischung von Widmungsarten führen können und damit der Charakter des Gebietes im Sinne der erfolgten Widmung verfälscht würde. Der neue § 51 enthält eine gesetzliche Bestandsregelung.

Abs. 1:

Die vorgesehene Bestandsregelung sieht grundsätzlich vor, daß die vor der Erlassung des Flächenwidmungsplanes rechtmäßig ausgeübten Nutzungen trotz nunmehr widersprechender Widmung weiterhin beibehalten und darüber hinaus die Anlagen innerhalb eines bestimmten Rahmens verändert bzw. vergrößert werden dürfen. Zu- oder Umbauten oder sonstige wesentliche Änderungen sind jedoch nicht zulässig, wenn durch sie wesentliche zusätzliche Gefahren oder Belästigungen für die Einwohner bestehen oder der Gebietscharakter gestört wird. Damit wird der erwähnten Judikatur des Verfassungsgerichtshofes entsprochen. In den Fällen des Abs. 1 sind im Bauverfahren selbstverständlich die baurechtlichen Voraussetzungen zu prüfen, wobei der Prüfung der Erschließungsfragen besondere Bedeutung zukommt. Im Zusammenhang mit dieser Bestandsregelung ist ergänzend anzumerken, daß bereits bei der Festlegung einer bestimmten Widmung im Flächenwidmungsplan der Bestand zu berücksichtigen ist.

Abs. 2:

Der Abs. 2 regelt bestimmte Fälle abweichend von der allgemeinen Regelung des Abs. 1. Für Zubauten bei Einkaufszentren soll der Abs. 1 nicht gelten, weil der § 14a Abs. 5 eine Regelung über Betriebserweiterungen trifft. Ebenfalls soll die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei Ferienwohnungen, für die eine entsprechende Widmung (§ 14b Abs. 1) fehlt, ohne Widmungsakt unzulässig sein. Gebäude in Freiflächen, die ehemals landwirtschaftlichen Zwecken dienten und nunmehr ohne Zusammenhang mit der bodenabhängigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung (§ 16 Abs. 3) für ganzjährige Wohnzwecke dienen, sollen - zur Wahrung des Gebietscharakters und Begrenzung der landwirtschaftsfremden Nutzung - nicht durch Zubauten erweitert werden dürfen, jedoch ist ein Ausbau des an den Wohnteil

unmittelbar anschließenden Wirtschaftsteils und die Erneuerung der Bausubstanz zulässig.

Zubauten zu Gebäuden im Freihaltegebiet werden - im Hinblick auf den im § 16 Abs. 5 festgelegten Gebietscharakter - nur für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung einschließlich der dazu gehörenden erforderlichen Wohnräume und nur im notwendigen Umfang zugelassen.

Abs. 3:

Im Interesse einer „langfristigen“ Durchsetzung des Flächenwidmungsplanes soll im Falle der Unterbrechung der Nutzung die Wiederaufnahme, insbesondere auch die Wiedererrichtung, nach Ablauf von sieben Jahren nicht mehr zulässig sein. Die Frist scheint vor allem im Hinblick auf notwendige Dispositionen im Falle einer Wiedererrichtung der Anlage notwendig.

Zu Z. 78:

Abs. 1:

Die Flächenwidmungspläne müssen hinsichtlich der Betriebsgebiete und hinsichtlich der Vorbehaltsflächen angepaßt werden. Dafür wird eine Frist von fünf Jahren gesetzt.

Abs. 2:

Der Abs. 2 übernimmt den Art. II Abs. 1 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 27/1993, - ohne den letzten Satz, der nicht mehr benötigt wird - in das Stammgesetz.

Abs. 3:

Der Abs. 3 verhindert eine Rückwirkung des neuen § 14a Abs. 6 auf Einkaufszentren, für die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits eine Baubewilligung erteilt wurde.

Abs. 4:

Der Verwaltungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 22.10.1992, Zl. 92/06/0143, die Auffassung vertreten, „daß sich der Regelungsinhalt von Flächenwidmungsplänen nach jenen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes im Zeitpunkt der Beschlußfassung richtet, nicht nach später abgeänderten Bestimmungen, es sei denn, Übergangsbestimmungen sehen eine andere Regelung vor“. Diese Rechtsprechung entspricht nach Auffassung der Vorarlberger Landesregierung nicht dem Willen des Vorarlberger Gesetz-

gebers. Um zu verhindern, daß eine für die Praxis fast unvollziehbare und jedenfalls völlig unzweckmäßige Rechtslage entsteht, wird eine entsprechende Übergangsbestimmung geschaffen.

Abs. 5:

Auch der Abs. 5 ist nur eine Klarstellung, die Fehldeutungen vorbeugen soll.

Abs. 6:

Durch die Novelle LGBI.Nr. 27/1993 (§ 14 Abs. 16) wurde bestimmt, daß die Landesregierung durch Verordnung Gebiete von der Geltung der Abs. 12 bis 15 ausnehmen kann. Art. II Abs. 8 bestimmte, daß in den von dieser Verordnung umfaßten Gebieten die früheren Bestimmungen über Ferienwohnhäuser weiter gelten. In der Z. 19 dieses Entwurfes wird der bisherige § 14 Abs. 16 durch einen neuen § 14b Abs. 5 ersetzt und in Art. II der Art. II Abs. 8 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBI.Nr. 27/1993, aufgehoben. Wesentlicher Inhalt dieser Regelung ist, daß im gesamten Landesgebiet derselbe Ferienwohnungsbegriff und dieselben Regelungen über das Errichten von Ferienwohnungen gelten sollen und daß eine Ausnahmeverordnung nach dem neuen § 14b Abs. 5 nunmehr die Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung gemäß § 14b Abs. 3 und 4 betrifft. Die nach § 14 Abs. 16 in der Fassung der Raumplanungsgesetznovelle LGBI.Nr. 27/1993 erlassene Verordnung soll nach der Übergangsbestimmung des § 51a Abs. 6 mit dem so geänderten Inhalt vorläufig weiter gelten. Aus Gründen der Rechtsklarheit soll diese Verordnung allerdings demnächst durch eine neue ersetzt werden. Auf die Erläuterungen zu Z. 19 wird hingewiesen.

Abs. 7:

Der Abs. 7 übernimmt die bisher im Art. II Abs. 8 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBI.Nr. 27/1993, enthaltene Regelung, wonach im Falle der Aufhebung einer Verordnung nach § 14 Abs. 16 (nunmehr § 14b Abs. 5) die Übergangsbestimmungen des Art. II des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBI.Nr. 27/1993, gelten.

Zu Z. 79:

Neben der Auflage des Landesraumplanes wird auch die Auflage des Umlegungsplanes vom eigenen Wirkungsbereich ausgenommen.

Zu Art. II:

Siehe Erläuterungen zu Z. 19 (§ 14b) und Z. 78 (§ 51a Abs. 2, 6 und 7).

Zu Art. III:

Die Verpflichtung zur sofortigen Bekanntgabe erteilter Baubewilligungen an die Bezirkshauptmannschaft ermöglicht es der Aufsichtsbehörde, im Falle des Verdachts der Widmungswidrigkeit des Vorhabens rasch tätig zu werden (vgl. §§ 81 ff des Gemeindegesetzes). Aus verwaltungsökonomischen Gründen wird darauf verzichtet, die Wirksamkeit der Baubewilligung von einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung abhängig zu machen.

Der Art. III ist eine Ergänzung des Baugesetzes. Die Regelung soll bei der nächsten Novelle des Baugesetzes in dieses übernommen werden.

Zu Art. IV:

Soweit die Bestimmungen der Garagenverordnung den Festlegungen der Gemeinde über Mindest- oder Höchstzahlen von Garagen und Abstellflächen nach dem Raumplanungsgesetz widersprechen, sind die Verordnungen der Gemeinde anzuwenden (vgl. Z. 43).

Die im § 13 des Baugesetzes vorgesehene Ausgleichsabgabe für fehlende Garagen und Abstellplätze knüpft im Einzelfall an Bescheide gemäß § 12 Abs. 7 des Baugesetzes, mit denen Erleichterungen und Ausnahmen von der Verpflichtung nach Abs. 1 und 6, also von der Verpflichtung, die erforderlichen bzw. notwendigen Garagen und Abstellplätze zu schaffen, gewährt werden. Durch den im Art. IV normierten Vorrang von Verordnungen der Gemeindevertretung nach § 31b vor der von der Landesregierung nach § 12 Abs. 2 Baugesetz erlassenen Verordnung ist klargestellt, daß zur Feststellung der erforderlichen (§ 12 Abs. 1 Baugesetz) bzw. notwendigen (§ 12 Abs. 6 Baugesetz) Zahl von Garagen und Abstellplätzen vorrangig die entsprechende Regelung aufgrund des Raumplanungsgesetzes anzuwenden ist.

Wie zu Art. III ausgeführt, soll auch diese Regelung bei nächster Gelegenheit in das Baugesetz übernommen werden.